Société d'habitation du Québec

Rapport annuel 1984

Québec

Le contenu de cette publication a été rédigé
par la Société d'habitation du Québec

Cette édition a été produite par la Direction générale
des publications gouvernementales

Dépôt légal — 4e trimestre 1985
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN-2-551-09369-4
ISSN-0714-6159

© Gouvernement du Québec

Monsieur Richard Guay
Président de l'Assemblée nationale
Édifice Pamphile-Le May
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1984.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le ministre de l'Habitation et de
la Protection du consommateur

Jacques Rochefort

Québec, août 1985

Monsieur Jacques Rochefort
Ministre de l'Habitation
et de la Protection du consommateur
Gouvernement du Québec
Québec

Monsieur le Ministre,

Je vous transmets le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1984.

En annexe, selon les exigences de notre loi, vous trouverez le rapport du Vérificateur général.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma considération distinguée.

Le président,

Bernard Angers

Québec, août 1985

Table des matières

Message du président 9

Le mandat de la Société 11

Organigramme de la Société au 31 décembre 1984 12

Le personnel de direction 13

Les ressources humaines 14

Chapitre 1 15
La structure administrative 15

1.1 Le Secrétariat 15

1.2 Le Service juridique 15

1.3 La Direction de l'évaluation et des normes 16

1.4 La Direction de la vérification interne 16

1.5 La Direction de la comptabilité 17

1.6 La Direction générale du financement et de l'administration 18

1.6.1 La Direction du personnel 18

1.6.2 La Direction de l'informatique 18

1.6.3 La Direction des communications 18

1.6.4 La Direction du budget et des ressources matérielles 18

1.6.5 La Direction du financement 19

1.6.6 La Direction des contrats 19

1.7 La Direction générale du bâtiment 20

1.7.1 Le Bureau de Québec 20

1.7.2 Le Bureau de Montréal 20

1.7.3 L'habitation nordique 20

1.8 La Direction générale de la gestion des programmes 21

1.8.1 La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration 21

1.8.2 La Direction des programmes d'aide aux personnes 21

1.8.3 La Direction de la supervision des OMH 21

Chapitre 2 23
Les activités et les réalisations 23

2.1 Le programme d'habitation à loyer modique 23

2.1.1 La construction et l'achat d'habitations à loyer modique 23

2.1.2 Le recyclage d'édifices 29

2.1.3 L'habitation nordique 29

2.1.4 La gestion des habitations à loyer modique 30

2.2 Les programmes d'aide aux personnes 33

2.2.1 Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle 33

2.2.2 Le programme d'allocation logement aux personnes âgées (Logirente) 34

2.2.3 Le programme de supplément au loyer 34

2.2.4 La Loi de l'habitation familiale 36

2.2.5 Le programme de relance de la construction domiciliaire (Corvée-Habitation) 36

2.3 Les programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration 37

2.3.1 Le programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove) 37

2.3.2 Le programme d'encouragement québécois à la restauration résidentielle (Équerre) 38

2.3.3 Le programme d'aide au logement populaire (Logipop) 40

2.3.3.1 Aide financière 40

2.3.3.2 Aide technique 41

2.3.4 Le programme d'amélioration des conditions de l'habitat 41

Chapitre 3 45
La situation financière 45

Annexe: La Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ) 47

Index des tableaux 48

Index des graphiques 50

Les états financiers 51

Message du président

En 1984, la Société d'habitation du Québec s'est mérité un trophée « Habitas » dans le cadre du Salon national de l'Habitation, à titre d'organisme de service de l'année, en plus d'être retenue comme finaliste pour le trophée d'organisme de l'année (toutes catégories).

Cet honneur a été rendu possible grâce au dévouement, à la compétence et à l'acharnement au travail des employés de la Société et de ses principaux partenaires. Je les remercie et les félicite.

Malgré une année encore caractérisée par des contraintes budgétaires et de personnel, la Société, de concert avec le gouvernement du Québec, a pu offrir aux citoyens et citoyennes du Québec un nouveau programme de restauration résidentielle: Équerre, qui s'est avéré un franc succès tant au niveau des objectifs fixés que de sa popularité.

Bien que la Société d'habitation du Québec ait connu au cours des dernières années une expansion marquée de ses activités, l'année 1984 apparaît comme l'année la plus importante à ce chapitre depuis sa création. Ainsi, les répercussions de ses interventions se sont accrues de façon importante sur l'ensemble du territoire du Québec.

En effet, les activités de la Société d'habitation du Québec ont amené une injection de 2 milliards de dollars dans l'économie du Québec. Si on se limite aux quelque 120 millions de dollars de subvention déboursés en 1984, on observe qu'ils se traduisent par un investissement direct de 1,21 milliard soit une augmentation d'environ 23 %, comparativement à 1983.

Au cours de cette année beaucoup d'efforts ont été mis sur l'amélioration des relations que la Société entretient avec ses diverses clientèles. La Société d'habitation du Québec est en relation directe avec plus de 600 municipalités. Elle travaille avec les principaux partenaires de l'industrie de la construction. En 1984, elle a réorganisé et amélioré un comptoir téléphonique qui lui a permis d'accueillir et de traiter quelque 240 000 appels. En outre, elle a remanié le contenu de plusieurs de ses dépliants et formulaires afin de les rendre faciles à utiliser par les clientèles visées. Compte tenu des ménages qui ont été desservis, on estime à 400 000 les personnes qui ont bénéficié des services et avantages financiers qu'offre la Société d'habitation du Québec dans le cadre de ses différents programmes.

Bref, 1984 fut pour la Société une année où tout a été mis en oeuvre pour satisfaire le plus possible les bénéficiaires de nos programmes et nous encourageons notre personnel et nos partenaires à continuer dans le même esprit.

Le président,

Bernard Angers

Le mandat de la Société

Depuis sa création, le 29 juin 1967, la Société d'habitation du Québec a toujours eu pour objets de favoriser la rénovation du territoire des municipalités du Québec, de faciliter l'accès des citoyens du Québec à la propriété immobilière et de mettre à leur disposition des logements à loyer modique. Seuls les programmes destinés à rencontrer ce mandat ont varié au cours des ans.

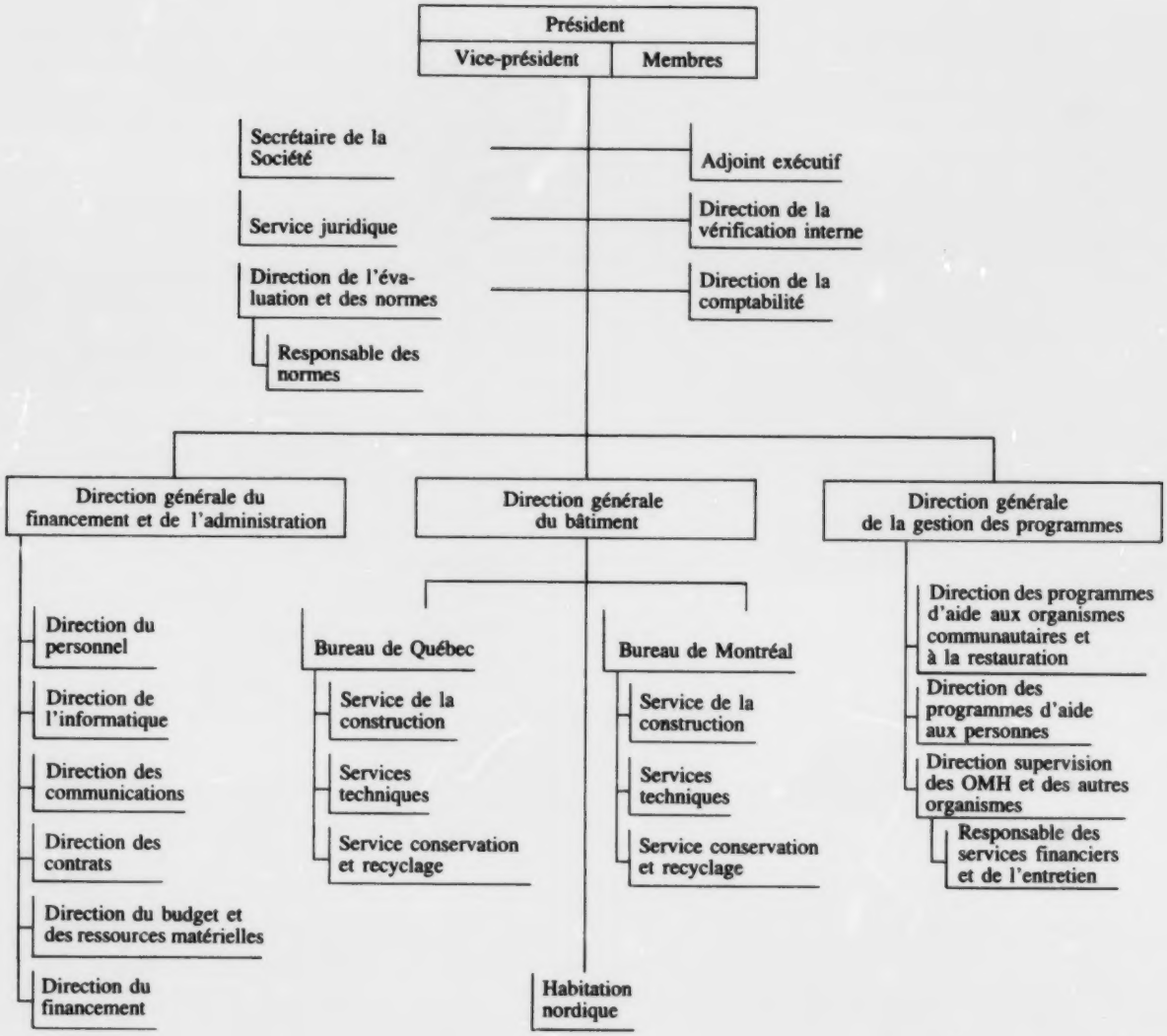
En effet, le législateur a accordé au Gouvernement, en 1981, le pouvoir d'autoriser la Société à préparer et à mettre en oeuvre tout programme lui permettant de rencontrer ses objectifs, de sorte qu'elle administre maintenant d'autres programmes que ceux spécifiquement prévus à sa loi.

Bien que plusieurs de ses programmes s'adressent à tous les citoyens du Québec et non seulement aux personnes et familles à faible revenu ou à revenu modique, cette clientèle demeure encore prioritaire.

Enfin, la Société fournit au ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur, chargé entre autres choses d'élaborer et de proposer au Gouvernement des politiques relatives à l'habitation, des avis et une expertise utiles à la réalisation de ses objectifs et fins.

Tableau I

Organigramme de la Société d'habitation du Québec



* Structure abandonnée en décembre 1983.

Le personnel de direction

Membres
Bernard Angers, président
Jean-Paul Beaulieu, vice-président
Yvan Ferland, membre
Suzanne Jalbert[1], membre
Jacques Lamonde, membre

Membres adjoints
André Dauphin
Denis Luneau

Secrétaire
Jean-Luc Lesage

Adjoint exécutif
Pierre-Sarto Blanchard

Direction générale de la gestion des programmes
Paul Angers, directeur général

Direction générale du financement et de l'administration
Raymond Baillargeon, directeur général

Direction générale du bâtiment
Marc Paradis, directeur général

Service et directions-conseil
Service juridique
Marcellin Nadeau, directeur

Direction de l'évaluation et des normes
René Dionne, directeur

Direction de la vérification interne
Marcel Bélanger, directeur

Direction de la comptabilité
Raymond Larose, directeur

Siège social

1054, rue Conroy
Édifice « G », aile Saint-Amable
4e étage
Québec, (Québec)
G1R 5E7
(418) 643-3024

1 Mme Suzanne Jalbert a cessé d'occuper cette fonction le 13 août 1984

Les ressources humaines

Tableau II

Effectifs de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1984

	Cadres	Agents de maîtrise	Professionnels	Fonctionnaires	Ouvriers	Total
Bureau du président et directions-conseil	12	—	35	30	—	77
Direction générale du financement et de l'administration	7	1	22	36	1	67
Direction générale du bâtiment	10	1	64	59	—	134
Direction générale de la gestion des programmes	6	—	43	62	—	111
Total	**35**	**2**	**164**	**187**	**1**	**389***

*** Compte tenu de la durée limitée de certains de ses programmes, la Société a temporairement retenu, en 1984, les services de 112 personnes/année, non incluses dans ce total.**

Chapitre 1
La structure administrative

La Société d'habitation du Québec est formée de cinq membres, dont un président et un vice-président (auxquels s'ajoutent des membres adjoints, actuellement au nombre de deux, qui assistent seulement aux séances de la Société).

Le président est responsable de l'administration de la Société dans le cadre de ses règlements.

Dans ses fonctions, il est assisté d'un adjoint exécutif et d'un comité de coordination qui se réunit hebdomadairement et est composé des trois directeurs généraux et du secrétaire de la Société.

Certaines entités administratives relèvent directement du président; ce sont, outre les trois directions générales ci-après mentionnées:

- le Secrétariat de la Société
- le Service juridique
- la Direction de l'évaluation et des normes
- la Direction de la vérification interne
- la Direction de la comptabilité

Les trois directions générales sont les suivantes:

- la Direction générale du financement et de l'administration
- la Direction générale du bâtiment
- la Direction générale de la gestion des programmes

1.1 Le Secrétariat

Le Secrétariat, en plus d'assurer le bon fonctionnement de la Société en tant qu'entité corporative, d'agir comme son porte-parole officiel auprès de ses clientèles, d'établir et de maintenir les relations requises avec les organismes centraux et les ministères du Gouvernement, participe à l'administration générale de la Société en fournissant support et avis au conseil d'administration et aux directions générales.

Il voit particulièrement à ce que soient exprimés et communiqués adéquatement les politiques, décisions et avis de la Société de façon à rencontrer les grands mandats de la Société et ses objectifs, dans le respect des règles et normes applicables en ces matières.

En 1984, il y a lieu de signaler la mise en place des mécanismes et procédures nécessaires à l'application de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels, tant à la Société que dans les organismes qu'elle supervise, principalement les offices municipaux d'habitation; à ces fins, le Secrétariat a fourni la formation et l'information requises.

De plus, le Secrétariat a porté une attention particulière à l'amélioration des relations avec les citoyens et ce, en collaboration avec le Bureau du président, notamment en participant aux différents comités relatifs à la mise en application des programmes qui soulèvent à l'occasion des problèmes particuliers pour les citoyens.

1.2 Le Service juridique

Le Service juridique de la Société d'habitation du Québec, composé de notaires, d'avocats et d'un personnel de soutien, relève directement du président. De façon générale, il joue le rôle de conseiller juridique et à ce titre, il doit veiller aux meilleurs intérêts de la Société dans ses rapports avec les tiers tout en assurant les droits de ces derniers, comme il se doit de tout organisme public.

Effectivement, il assume particulièrement ce rôle par des avis juridiques sur toutes matières reliées aux diverses activités de la Société et par des interventions de toutes sortes dans la réalisation des programmes.

D'abord dans les plus importants programmes de la Société (les programmes d'habitation), le Service juridique intervient dès la première étape, soit l'acquisition du terrain. À ce niveau, il s'assure que le titre de propriété de la Société est incontestable.

À l'étape construction, ses interventions consistent à vérifier la légalité des soumissions et du contrat de construction, à interpréter les documents contractuels en cas de litige et à prendre les procédures judiciaires si aucune entente n'est possible.

Ensuite, dans tous les autres programmes administrés par la Société, tels Corvée-Habitation, Équerre, Aide à l'accession à la propriété résidentielle et Logipop, le Service juridique participe à la mise à jour des décrets, émet des opinions sur des dossiers particuliers et procède à la récupération de bénéfices reçus illégalement en trop.

Enfin, le Service juridique intervient auprès des offices municipaux d'habitation qui requièrent son aide particulièrement dans l'interprétation du règlement sur la location, aide qui peut aller jusqu'à la représentation devant les tribunaux.

1.3 La Direction de l'évaluation et des normes

Le mandat de la Direction de l'évaluation et des normes consiste à:

— effectuer les recherches et les études requises permettant d'évaluer l'impact des activités de la Société dans le domaine de l'habitation et de proposer les modifications appropriées aux programmes existants et envisagés;

— participer avec le ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur à la réflexion et aux travaux requis en vue de l'élaboration de nouveaux programmes;

— élaborer les normes techniques et fonctionnelles requises pour les activités de construction et d'aménagement des projets d'habitation réalisés par la Société ainsi que pour les projets de conservation et de recyclage de bâtiments pour fins d'habitation, dans une optique d'uniformisation et d'amélioration de l'efficacité de ces interventions.

Parmi les divers travaux menés à la Direction, au cours de 1984, les plus importants ont porté sur:

— l'évaluation du programme d'aide à l'accession à la propriété et la préparation de propositions visant à l'améliorer;

— la préparation d'une proposition de programmation de construction de HLM pour 1984;

— l'analyse des baux des locataires en HLM pour l'année 1983;

— l'analyse des rapports annuels d'activités des offices municipaux d'habitation pour 1983;

— la mise sur pied du programme Équerre et sa modification pour y inclure les travaux de démolition de bâtiments accessoires;

— la révision de Logirente pour 1984-1985 et son extension aux ménages dont l'âge du responsable se situe entre 60 et 65 ans;

— des sondages auprès des bénéficiaires des programmes Équerre, Loginove, et Logirente, dans le cadre de travaux visant à évaluer ces programmes et à mieux connaître leur clientèle;

— la poursuite du programme de gestion de l'énergie pour le parc immobilier de la Société, visant notamment l'amélioration de la performance énergétique et, sur la base d'analyses des avantages économiques, le remplacement du pétrole comme source d'énergie au profit de l'électricité et du gaz naturel.

La Direction a en outre participé à divers comités ayant pour tâche:

— la révision permanente des principes directeurs et des normes fonctionnelles et techniques de la SHQ pour la construction neuve;

— l'élaboration des normes d'efficacité énergétique pour la construction d'habitation en région arctique;

— l'utilisation, en milieu inuit, des moyens de consultation les plus efficaces pour planifier les interventions de la Société en construction nordique;

— la gestion d'un projet d'études sur la formation et la planification énergétique au Nouveau-Québec;

— l'étude des questions relatives à la concertation du ministère des Affaires sociales et de la Société concernant l'hébergement des personnes âgées au Québec;

— l'élaboration de diverses normes relatives à la construction domiciliaire et pour lesquelles le Bureau de normalisation du Québec demande la participation de la Société.

1.4 La Direction de la vérification interne

La Direction de la vérification interne a pour mandat d'étudier et d'évaluer la pertinence et l'efficacité des mécanismes de contrôle de gestion, mis en place par les gestionnaires de chaque direction ou service de la Société.

Tous les rapports de vérification, préparés au cours de l'année 1984, ont été remis aux directeurs concernés pour examen et commentaires avant leur transmission au comité de vérification.

Ce comité, formé du président et de deux membres du conseil d'administration, a par la suite pris connaissance des rapports et formulé les recommandations qui lui semblaient appropriées.

À la demande du président, la Direction a de plus analysé des griefs de citoyens prétendant avoir été injustement traités par l'appareil administratif.

1.5 La Direction de la comptabilité

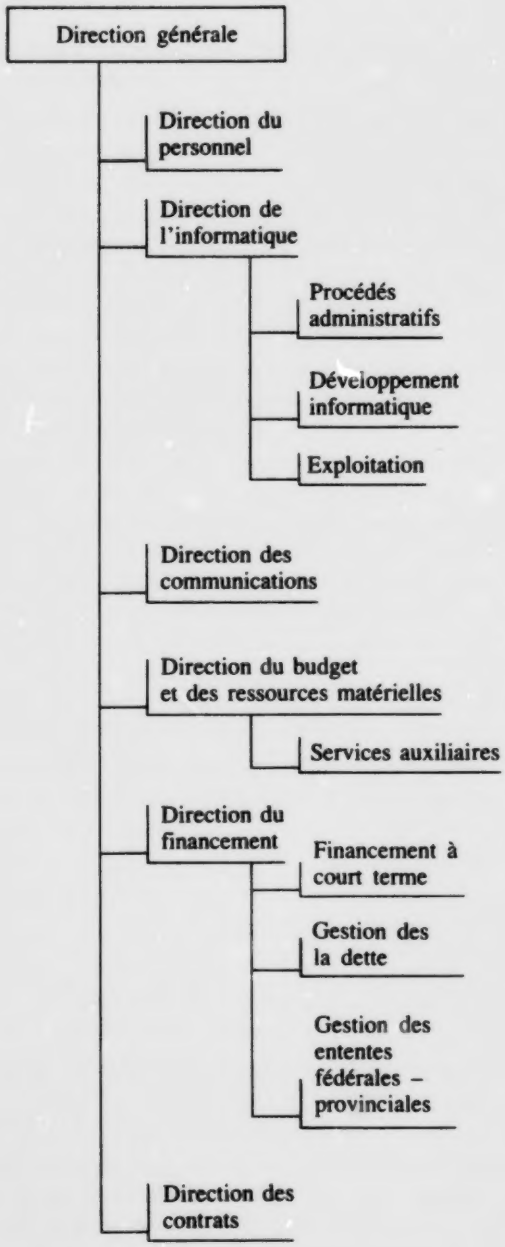
La Direction de la comptabilité assume en premier lieu la responsabilité de la comptabilisation de toutes les opérations financières de la Société.

En matière de vérification et de contrôle, cette même direction procède avant paiement, à un examen de toutes les factures se rapportant à la construction, à la rénovation ou à la réparation des immeubles de la Société, afin de s'assurer que ces factures soient conformes aux lois, aux règlements et aux directives en vigueur. Par ailleurs, depuis avril 1984, elle procède de plus à l'émission des chèques aux bénéficiaires des différents programmes administrés par la Société et doit s'assurer au préalable de la régularité des transactions. Elle se doit également d'élaborer et d'implanter des procédures de contrôle permettant d'assurer le respect des politiques financières de la Société.

En plus de son mandat relatif aux opérations de la Société, la Direction de la comptabilité s'est également vu confier un mandat similaire en ce qui concerne les transactions financières de Corvée-Habitation et de la Société de gestion immobilière SHQ.

Tableau III

Organigramme de la Direction générale du financement et de l'administration



1.6 La Direction générale du financement et de l'administration

Cette direction générale exerce des responsabilités en matière de gestion des ressources financières (budgétaires et extra-budgétaires), et de gestion des ressources matérielles et humaines. Elle élabore et met en place des politiques en matière de communication. Elle réalise les activités nécessaires à l'adjudication des contrats conclus par la Société. Elle conçoit et met en place les procédés administratifs et les systèmes de gestion nécessaires au bon fonctionnement de la Société.

La Direction générale du financement et de l'administration qui compte 67 postes comporte six directions ayant les rôles respectifs suivants:

1.6.1 La Direction du personnel

La Direction du personnel a la responsabilité des activités inhérentes à la détermination du niveau des emplois, à la dotation des emplois vacants, à l'accueil des nouveaux employés, au développement des ressources humaines, aux relations de travail ainsi qu'à celles ayant trait à l'administration de la paie et des avantages sociaux.

1.6.2 La Direction de l'informatique

Cette direction est responsable d'un plan de développement de systèmes et de révision des procédés administratifs requis pour le bon fonctionnement de la Société, plan qu'elle développe, implante et évalue. La Direction de l'informatique voit à l'exploitation des systèmes et à la mise à jour des manuels de procédés dans le cadre de ce plan.

1.6.3 La Direction des communications

Le mandat de la Direction des communications est de concevoir et de mettre en oeuvre une politique de communication conforme aux objectifs de la Société et répondant aux besoins des clientèles et des partenaires de l'organisme.

Dans l'exercice de ce mandat, la Direction des communications a poursuivi l'application la plus large possible du plan gouvernemental destiné à améliorer les relations de la Société d'habitation du Québec avec les citoyens, particulièrement les moins familiers avec ses rouages.

Guidée par ce plan, la Direction a veillé à tenir à jour ses documents d'information sur les différents programmes d'aide au logement de la Société. Dans le cadre de la mise en oeuvre des programmes Corvée-Habitation et Équerre, tout spécialement, la Direction a vu à développer et perfectionner le réseau d'information téléphonique dont elle assure la gestion depuis 1983.

Au niveau des relations avec des clientèles spécifiques, la Direction des communications a procédé au cours de l'année 1984 à des initiatives nouvelles, dont une session d'information sur le programme Logirente, au profit d'un groupe de résidents d'origine grecque de Montréal, et la publication en langue italienne d'un document portant sur les subventions offertes par la Société, à l'intérieur de ses programmes d'aide à l'habitation.

La Direction a aussi préparé à l'intention de chaque ménage inuit du Nouveau-Québec une série de vignettes dont le texte rédigé en inuktitut a pour but d'assurer une meilleure utilisation des appareils ménagers. En collaboration avec les municipalités de village nordique et les offices municipaux d'habitation, la Direction a réalisé et distribué aux résidants une affiche couleur, avec texte en inuktitut, les invitant à contribuer à la prévention des incendies.

Le lancement du programme Équerre a requis de la part de la Direction l'exécution d'un mandat particulier comprenant, en plus de la conception et de la production d'un programme de communications, la mise sur pied et le fonctionnement d'un nouveau et vaste réseau de distribution d'information, où se sont associés entrepreneurs, marchands de matériaux, quincailleries et institutions financières.

La Direction des communications a poursuivi ses efforts pour assurer dans les médias, principalement dans la presse régionale, une visibilité soutenue aux programmes de la Société. Elle a aussi maintenu sa participation aux divers salons et expositions spécialisés, dans les principales villes du Québec. Le XI[e] Congrès mondial des Cités Unies a même été l'occasion pour la Direction de projeter sur le plan international l'image d'un centre urbain moyen, en l'occurrence la ville de Granby, où ont été mis en oeuvre depuis une quinzaine d'années l'ensemble des programmes de la Société.

Enfin, la Direction a continué à coordonner les activités reliées à l'inauguration de résidences construites dans le cadre des programmes d'habitation à loyer modique ou d'aide au logement populaire de la Société.

1.6.4 La Direction du budget et des ressources matérielles

Cette direction prévoit les besoins financiers de fonctionnement et administre le budget de la Société, lui assure les ressources matérielles et les services auxiliaires nécessaires, contrôle l'utilisation du budget et assiste les directeurs dans la gestion, suivant leurs besoins financiers aux fins de subventions et de fonctionnement.

La Direction du budget et des ressources matérielles a la responsabilité de la réalisation et du contrôle du cycle budgétaire.

1.6.5 La Direction du financement

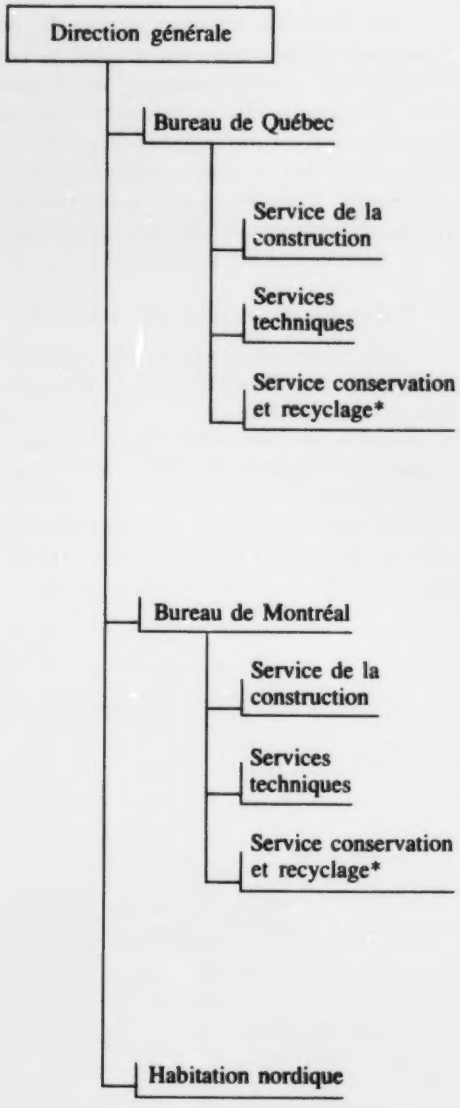
Cette direction est responsable du programme d'emprunt et de financement pour la construction d'habitations à loyer modique, de la gestion de la dette obligataire, de la perception du remboursement mensuel sur hypothèque dû par les OMH et de la gestion des ententes fédérales-provinciales concernant, notamment, la contribution de la SCHL au financement des déficits d'exploitation des OMH et du supplément au loyer.

1.6.6 La Direction des contrats

Cette direction conseille la Société sur toute politique visant à normaliser et à standardiser les processus reliés à l'octroi et à la gestion des contrats et fournit pour l'ensemble de la Société l'expertise en matière contractuelle. Elle effectue également les tâches pertinentes à l'octroi de tous les types de contrats pour les unités administratives qui lui en font la demande ou dont la Société lui confie la responsabilité.

Tableau IV

Organigramme de la Direction générale du bâtiment



* La Section amélioration des conditions de l'habitat a été fondue en décembre 1983 avec le Service conservation et recyclage qui a procédé en 1984 à la fermeture administrative des dossiers relatifs à l'amélioration des conditions de l'habitat.

1.7 La Direction générale du bâtiment

Avec le concours des organismes intéressés, notamment les municipalités, la Direction générale du bâtiment réalise le programme d'habitation à loyer modique.

La ville de Montréal agit cependant comme mandataire de la Société pour la réalisation du programme d'habitation à loyer modique sur son territoire alors que la ville de Québec n'exerce plus ce pouvoir que pour un complément de 60 logements de la programmation 1978.

Pour mener à bien son mandat, la Direction générale du bâtiment compte actuellement sur l'appui de trois entités administratives:

1.7.1 Le Bureau de Québec

1039, rue de la Chevrotière
Édifice « G », 26e étage
Québec (Québec)
G1R 4Z3

Ce bureau assume, pour les régions administratives 01, 02, 03, 04, 08 et 09, la gestion des programmes d'habitation à loyer modique et la gestion des dossiers de réalisations importantes, ainsi que l'expertise technique reliée au domaine du bâtiment pour d'autres directions de la Société.

1.7.2 Le Bureau de Montréal

3, complexe Desjardins
Tour du Nord, 25e étage
Montréal (Québec)
H5B 1E3

Le Bureau de Montréal exerce le même mandat que le Bureau de Québec, pour les régions administratives 05, 06 et 07.

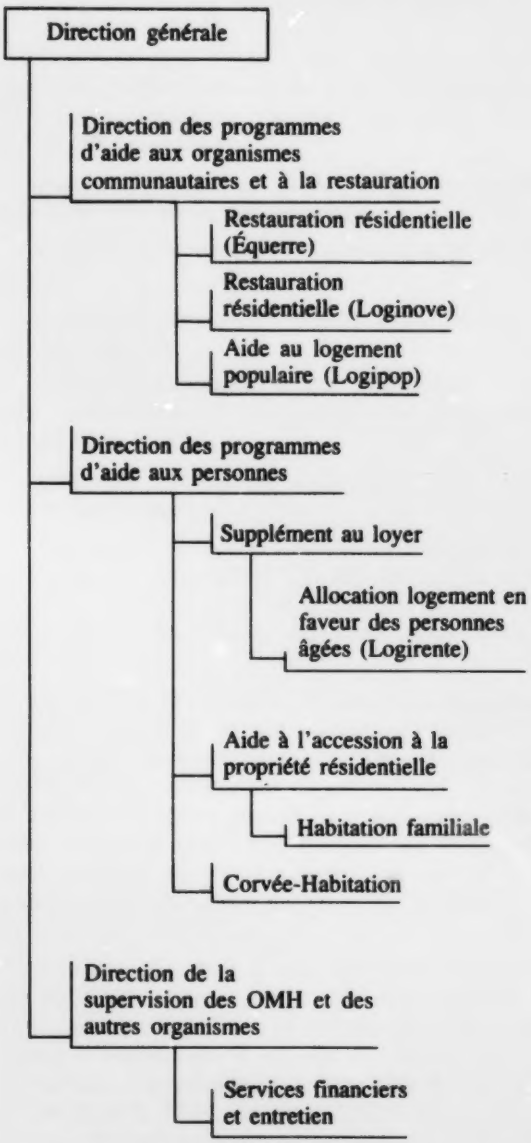
1.7.3 L'habitation nordique

Cette unité administre, depuis leur transfert à la Société le 1er février 1981, quelque 800 logements construits à compter de 1958 par le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien, au nord du 55e parallèle, en milieu amérindien et inuit. Elle rénove certains de ces logements et en construit de nouveaux pour répondre aux besoins de cette clientèle et de fonctionnaires oeuvrant en ce milieu.

Les effectifs totaux de la Direction générale du bâtiment sont de 134 postes, dont 60 pour chacun des bureaux de Québec et de Montréal. L'habitation nordique et la Direction générale, à Québec, comptent respectivement 8 et 6 postes.

Tableau V

Organigramme de la Direction générale de la gestion des programmes



1.8 La Direction générale de la gestion des programmes

La Direction générale de la gestion des programmes assume l'administration des différents programmes qui sont sous la responsabilité de la Société ainsi que l'ensemble des relations avec les clientèles visées. Elle regroupe trois directions.

1.8.1 La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

L'administration des programmes d'aide au logement populaire (Logipop) et à la restauration résidentielle (Loginove et Équerre) relève de la Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Logipop et Loginove sont des programmes gérés en étroite collaboration avec des organismes mandatés au niveau local. Dans le premier cas, la Société fait affaire généralement avec les groupes de ressources techniques alors que, dans le second cas, elle coordonne et supervise les activités des intervenants municipaux et des institutions financières impliquées. Quant au programme Équerre, il est entièrement administré par la Société.

1.8.2 La Direction des programmes d'aide aux personnes

Cette deuxième direction gère les programmes de supplément au loyer et d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR). De plus, en liaison avec le ministère du Revenu, elle assure l'administration du programme d'allocation logement en faveur des personnes âgées (Logirente). Elle poursuit en outre l'administration des bénéfices accordés en vertu de la Loi sur l'habitation familiale. Enfin, en juin 1982, lors de la mise en oeuvre du programme de relance de la construction domiciliaire, Corvée-Habitation, cette direction a été chargée de l'administration du programme et de la coordination des actions menées par les intervenants à ce chapitre.

1.8.3 La Direction de la supervision des OMH

La troisième direction supervise la gestion des habitations à loyer modique dont l'administration est déléguée aux offices municipaux d'habitation et apporte une aide technique sur le plan de l'entretien des bâtiments. Cette direction est composée de trois équipes chargées de conseiller et de contrôler les offices dans tous les aspects de leur gestion. De plus, la fonction-conseil auprès de la direction relève d'un directeur adjoint.

Les effectifs de la Direction générale totalisent 111 postes dont 98 sont à Québec et 13 à Montréal. Ces derniers assurent, pour les régions 05, 06 et 07, la coordination des activités du programme Logipop et de l'entretien des logements à loyer modique.

Chapitre 2
Les activités et les réalisations

Conformément à son mandat, la Société d'habitation du Québec a assuré en 1984 l'administration de divers programmes d'aide à l'habitation, offerts par le Gouvernement:

Équerre, programme d'encouragement québécois à la restauration résidentielle;

Logelm, programme de logements à loyer modique;

Loginove, programme d'aide à la restauration résidentielle;

Logipop, programme d'aide au logement populaire: coopératives et organismes sans but lucratif d'habitation locative;

Logirente, programme d'allocation logement en faveur des personnes âgées;

Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle, programme de subvention encourageant les familles ayant un enfant de moins de 12 ans à acheter un premier logement, neuf ou existant.

À titre de mandataire, la Société a également assumé, durant la dernière année, la gestion du programme Corvée-Habitation, qui assurait aux ménages désirant acheter un logement neuf, un taux d'intérêt avantageux garanti pour trois ans. Également, elle a administré le programme de Supplément au loyer, programme conjoint d'aide au loyer pour certaines catégories de personnes à faible revenu.

Enfin, la Société a poursuivi l'application de la Loi sur l'habitation familiale, devenue caduque en 1974, au bénéfice d'encore un peu plus de 10 000 ménages québécois. Il en est de même pour le programme d'amélioration de la qualité de l'habitat, désuet depuis 1978, et pour lequel la Société a encore effectué quelques versements en 1984.

2.1 Le programme d'habitation à loyer modique

La Société d'habitation du Québec met à la disposition des familles, des personnes retraitées et des personnes handicapées à faible revenu des logements à loyer modique. Ces logements sont destinés aux ménages qui éprouvent les difficultés les plus aiguës à se loger par suite de la mauvaise qualité physique de leur logement et de la proportion de leur revenu consacrée au loyer. Pour atteindre les objectifs de ce programme, la Société construit de nouveaux logements, achète des édifices existants et recycle certains immeubles.

2.1.1 La construction et l'achat d'habitations à loyer modique

La Société a enregistré, en 1984, une augmentation sensible du nombre de mises en chantier d'habitation à loyer modique, par rapport à 1983. Elle a effectivement entrepris, durant cette période, la construction de 56 projets comptant 1 792 logements, en comparaison de 54 projets comprenant 1 353 logements, l'année précédente.

Par ailleurs, la Société a parachevé un nombre moins élevé de projets, comportant moins de logements, que durant la période antérieure. En effet, 61 projets totalisant 1 473 logements ont été remis aux offices municipaux concernés, comparativement à 84 projets comprenant 2 080 logements, en 1983 (voir tableau VII).

Pour l'année 1985, la Société prévoit mettre en chantier 2 600 logements, incluant ceux dont la réalisation est confiée à l'OMH de Montréal. Pour répondre à un besoin nouveau exprimé par quelques villes, la Société prévoit aussi réaliser 3 projets de maisons de chambres comptant environ 135 unités.

La Société d'habitation du Québec confie à la Société de gestion immobilière SHQ, organisme sans but lucratif constitué à sa requête et dont elle nomme les membres, l'administration de certains immeubles qu'elle possède ou acquiert.

Responsable de l'administration de 2 057 unités au début de 1984, la Société de gestion immobilière SHQ a transféré durant l'année écoulée la gestion de 241 unités à un OMH local et 30 à un OSBL. Les 241 unités sont incorporées dans le parc immobilier de la SHQ, administrées par les instances locales.

Par ailleurs, la Société de gestion immobilière SHQ a repris activement la gestion d'un ensemble immobilier de 200 logements précédemment confiée à un OMH; et l'administration de six unités de logements acquises par la SHQ fut aussi confiée à la SGI.

Le parc global sous responsabilité administrative de la SGI était donc au 31 décembre 1984 de 1 792 unités de logement pour couples ou familles.

Enfin, à la demande de la SHQ, la SGI s'est occupée de l'opération d'un immeuble de 57 chambres.

Tableau VI

Évolution des interventions de la SHQ depuis 1981[1] (en unités de logement)

	Programme d'habitation à loyer modique					Programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration		
Année	Construction	Achat	SGI-SHQ	Inuit	Sous-total (I)	Coopératives-d'habitation (II)	Loginove	Équerre
1981	36 174	1 227	1 833	812	40 046	4 245		
1982	39 269	1 227	2 165	840	43 501	5 906	1 031	
1983	41 349	1 227	2 057	877	45 510	8 070	6 797	
1984	42 822	1 582	1 792*	966	47 162	10 374	12 868	30 820

* Un édifice de 57 chambres a été ajouté au parc sous gestion en 1984.

Tableau VI (suite)

Évolution des interventions de la SHQ depuis 1981[1] (en unités de logement)

	Programmes d'aide aux personnes						
Année	Supplément au loyer (III)	Sous-total (I + II + III)[2]	Logirente[3]	Habitation familiale	PAAPR	Corvée	Total
1981	3 595	47 385	26 747	23 638			97 770
1982	3 778	52 597	19 326	19 856	12 514	2 716	108 040
1983	3 833	56 784	19 060	13 733	28 069	13 887	138 330
1984	4 132	60 849	18 746	12 279	38 005	32 975	206 542

1 Les données sont cumulées d'année en année, sauf pour Logirente

2 Le sous-total représente le logement social et ne comprend pas les logements coopératifs subventionnés dans le cadre du programme de supplément au loyer, lesquels ont été cumulés sous la rubrique coopératives d'habitation et se sont chiffrés à 819, pour l'année 1983.

3 Logirente est un programme en vigueur d'octobre à septembre de chaque année. Dans le présent rapport annuel, le chiffre utilisé au 31 décembre 1984 représente le nombre de bénéficiaires pour la période du 1er octobre 1983 au 30 septembre 1984, tel que fourni par le ministère du Revenu. Les chiffres des trois années précédentes ont été ajustés en conséquence.

Tableau VII

Programme d'habitation à loyer modique

Sommaire des mises en chantier et des parachèvements de 1981 à 1984

Mises en chantier par trimestre

	1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Total*
Année	Projets/ Logements	Projets/ Logements	Projets/ Logements	Projets/ Logements	Projets/ Logements
1981	20/ 631	19/ 448	25/ 882	42/1 014	106/2 975
1982	12/ 357	27/ 433	35/1 004	18/ 274	92/2 068
1983	11/ 389	17/ 432	13/ 275	13/ 257	54/1 353
1984	4/ 160	19/ 607	17/ 530	16/ 495	56/1 792

Parachèvements par trimestre

	1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Total
Année	Projets/ Logements	Projets/ Logements	Projets/ Logements	Projets/ Logements	Projets/ Logements
1981	32/1 324	24/1 154	18/ 435	19/ 532	93/3 445
1982	26/ 812	20/ 537	27/ 737	45/1 009	118/3 095
1983	26/ 734	19/ 316	26/ 641	17/ 389	84/2 080
1984	19/ 412	15/ 402	51/ 237	22/ 422	61/1 473

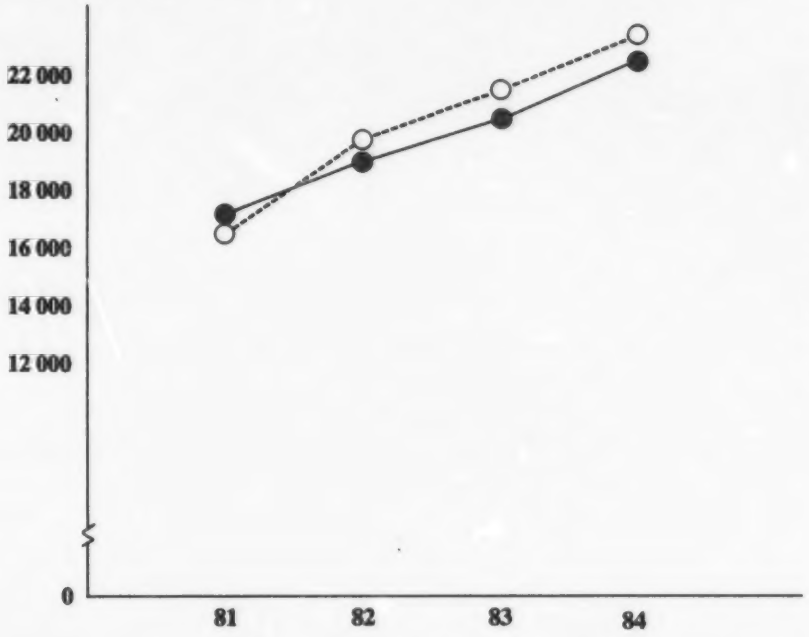
* Excluant les logements pour étudiants.

Graphique 1

Programme d'habitation à loyer modique

Logements mis en chantier et parachevés de 1981 à 1984 (données cumulatives)

Logements en milliers



Légende:

——: mis en chantier

1981: 16 884 logements
1982: 18 952 logements
1983: 20 305 logements
1984: 22 097 logements

---- : parachevés

1981: 16 463 logements
1982: 19 558 logements
1983: 21 638 logements
1984: 23 111 logements

Tableau VIII

Ensemble des programmes d'habitation à loyer modique
Sommaire des engagements financiers de 1968 à 1984

	Projets	Places	Logements	Personnes âgées	Familles	Personnes handicapées	Étudiants	Coût des projets (000 $)
Logements à loyer modique*								
a) immeubles municipaux	311	—	19 180	5 292	13 845	43	—	358 061
b) immeubles de la Société	783	—	28 406	22 023	5 836	547	—	935 661
Logements sans but lucratif								
a) Société prêteuse	22	241	1 603	984	619	—	—	26 093
b) Société maître d'oeuvre	—	—	—	—	—	—	—	—
Logements pour étudiants								
a) immeubles du réseau scolaire	26	5 842	—	—	—	—	—	32 478
b) immeubles de la Société	6	340	222	—	—	—	222	9 556
Centres d'accueil								
a) immeubles du réseau des Affaires sociales								
I. pour personnes âgées	119	8 390	997	997	—	—	—	108 843
II. pour personnes handicapées	42	5 681	—	—	—	—	—	66 840
b) immeubles de la Corporation d'hébergement du Québec	38	4 004	20	20	—	—	—	119 873
Total	**1 347**	**24 501**	**50 428**	**29 316**	**20 300**	**590**	**222**	**1 657 405**

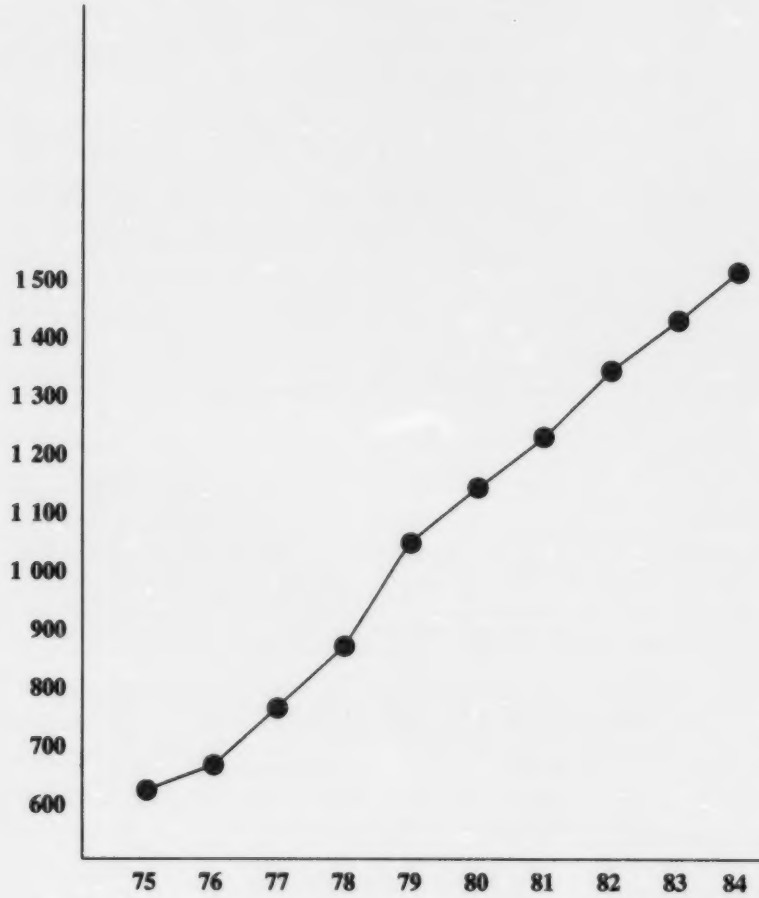
* Incluant des logements qui ne sont pas parachevés.

Graphique 2

Programme d'habitation à loyer modique

Sommaire des engagements de 1975 à 1984 (données cumulatives)

En millions de dollars



Légende :

Année	Engagements $
1975	640 303 764
1976	660 104 705
1977	755 036 719
1978	894 692 573
1979	1 062 739 043
1980	1 164 537 014
1981	1 254 863 345
1982	1 362 379 913
1983	1 438 449 255
1984	1 523 723 368

Tableau IX

Programme d'habitation à loyer modique

Sommaire des engagements financiers de 1968 à 1984

Exercice financier	Nombre de projets	Coûts des projets $	Engagements ou prêts originaux consentis $
1968-1969	82	73 580 492	70 486 545
1969-1970	178	191 204 451	184 639 418
1970-1971	33	43 656 630	40 509 213
1971-1972	64	83 227 296	78 113 932
1972-1973	41	47 074 908	42 845 925
1973-1974	69	76 036 856	70 789 340
1974 (9 mois)	44	46 516 989	37 754 734
1975	93	112 296 389	115 164 657
1976	8	34 376 750	19 800 941
1977	47	108 691 899	94 932 014
1978	93	149 984 763	139 655 854
1979	143	186 753 119	168 046 470
1980	107	143 087 408	101 797 971
1981	91	92 109 317	90 326 331
1982	113	107 516 568	107 516 568
1983	59	76 069 342	76 069 342
1984	82	85 222 112	85 274 113
Total	**1 347**	**1 657 405 289**	**1 523 723 368**

2.1.2 Le recyclage d'édifices

Le recyclage d'édifices est considéré par la Société comme un moyen valable de réaliser des habitations à loyer modique, compte tenu de la préoccupation de la Société de réduire les coûts de réalisation et les déficits d'exploitation de ces logements. Cependant, comme tous les édifices vacants ne peuvent être recyclés à des coûts qui respectent les balises budgétaires prescrites, le Service « Conservation et Recyclage » , tenant compte des expériences passées et en cours, a élaboré des paramètres applicables d'une façon générale au recyclage d'édifices. Par ailleurs, la directive AG-57-81-02, relative à l'aliénation des biens immeubles excédentaires, et permettant à un organisme public d'acquérir, pour une somme nominale, un immeuble scolaire et de l'utiliser à des fins communautaires, a permis au Service « Conservation et Recyclage » d'élargir son éventail d'intervention en se voyant offrir plusieurs opportunités en ce sens.

Le Service a étudié et analysé 39 dossiers d'édifices vacants offerts à la Société en 1984. De ce nombre, 30 ont été éliminés pour diverses raisons d'ordre économique, fonctionnel ou technique, et 9 ont été conservés, dont 5 pour réalisation immédiate et 4 pour réalisation éventuelle.

2.1.3 L'habitation nordique

La signature de la Convention de la Baie James et du Grand Nord a amené plusieurs changements juridictionnels et d'ordre administratif chez les 5 600 Inuit du Nouveau-Québec. En effet, douze villages sont devenus des municipalités de village nordique et le treizième pourra le devenir très bientôt. Ces villages, lorsqu'ils sont incorporés, élisent chacun un représentant à l'administration régionale Kativik (ARK), qui a juridiction sur l'ensemble du territoire situé au nord du 55e parallèle.

Le gouvernement du Québec s'est engagé à assumer certaines responsabilités, en particulier celles touchant l'ensemble du domaine de l'habitation. À ce chapitre, la Société d'habitation du Québec intervient déjà dans les secteurs de la construction, de la restauration et de l'administration de logements sociaux, en collaboration avec l'ARK et les représentants locaux. Suite à l'approbation par le

Tableau X

Programme d'habitation à loyer modique

Édifices vacants offerts à la Société pour fins de recyclage en 1984

Recyclage	Projets considérés	Projets éliminés		Projets conservés	
		Après études sommaires	Après études plus poussées	Pour réalisation immédiate	Pour réalisation éventuelle
Édifices vacants offerts à la Société	39	24	6	5	4

Tableau XI

Programme d'habitation à loyer modique

Habitation nordique

Programmation 1980, 1981, 1982 et 1983

Municipalité	Exploitation		Construction		Rénovation	
	Logements	Subventions $	Logements	Coût de réalisation $	Logements	Coût de réalisation $
Administration régionale Kativik	7	137 740	7*	1 526 000	—	—
Akulivik	52	1 456 237	14*	2 006 934	—	—
Aupaluk	19	707 878	8	1 109 174	—	—
Inukjuak	108	1 676 619	16	1 825 100	10	1 057 200
Ivujivik	34	570 985	8	944 940	10	1 097 800
Kangiqsualujjuaq	53	821 725	8	894 700	10	1 125 100
Kangiqsujuaq	48	861 803	4	497 906	11	1 229 439
Kangirsuk	46	834 457	10	1 148 700	10	1 141 300
Kuujjuaq	140	2 581 780	12	1 507 841	13	1 419 887
Kuujjuarapik	104	1 629 499	12	1 363 300	11	1 072 900
Povungnituk	127	1 894 748	8	952 100	16	1 620 100
Quaqtaq	31	668 226	4	522 323	12	1 446 566
Salluit	87	1 668 624	8	1 220 585	11	1 180 903
Tasijuaq	15	428 929	6	719 300	13	1 474 100
Centre hospitalier de la Baie d'Hudson	6	—	6	395 100	—	—
Total	**877**	**15 939 250**	**131**	**16 634 003**	**127**	**13 865 295**

* Un entrepôt a été construit dans chacun de ces villages.

Conseil du trésor, au début de l'année 1982, de son organisation et de sa structure administrative, le Service de l'habitation nordique a été créé et il relève de la Direction générale du bâtiment.

La Société s'est impliquée sur ce territoire pour la première fois en 1978 pour construire sept logements destinés aux employés de l'ARK. En 1980, le groupe responsable de l'habitation en milieu amérindien et inuit (HEMAI) s'est préparé à assumer l'administration des 800 logements construits depuis 1958 par le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien. Le transfert prévu pour le 1er avril 1980 n'ayant pu se réaliser, l'intervention de la Société a été limitée aux trois villages où seul le Québec fournissait des services publics. Le transfert ayant été finalisé au 1er février 1981, la Société a donc signé des ententes avec les municipalités pour leur confier la gérance de l'opération et de l'entretien des logements sociaux dont la durée ne pourra excéder 50 ans et prévoyant le versement par la Société de subventions jusqu'à concurrence de 100 % du déficit annuel d'exploitation reconnu.

Les subventions versées pour l'année 1984 ont été de 10 411 944 $. Au cours de cette période, la Société a réalisé la construction de 54 logements neufs de type jumelé, et la rénovation de 76 logements dans 6 villages nordiques. Au 31 décembre 1984, on comptait 966 logements sociaux en milieu inuit.

2.1.4 La gestion des habitations à loyer modique

La Direction de la Supervision des OMH coordonne l'élaboration et l'administration des directives et ententes nécessaires à la gestion locale des habitations à loyer modique, à la sélection des locataires et à la location des logements.

Les habitations à loyer modique possédées par les offices municipaux d'habitation ou propriétés de la Société d'habitation du Québec depuis 1974 sont toutes administrées localement par un office municipal d'habitation (OMH), mandataire de la Société et responsable de la sélection des locataires. Les logements à loyer modique sont régis par la loi et les règlements de la Société d'habitation du Québec.

La Société d'habitation du Québec a construit jusqu'à maintenant 42 822 logements à loyer modique et en a acheté 1 582, dont 1 576 sont gérés par

Tableau XII

Programme d'habitation à loyer modique

Habitation nordique

Programmation 1984

Municipalité	Exploitation		Construction		Rénovation	
	Logements	Subventions $	Logements	Coût de réalisation $	Logements	Coût de réalisation $
Administration régionale Kativik	7	238 543	—	—	—	—
Akulivik	46	679 224	8	920 000	13	1 220 000
Aupaluk	18	329 744	6	650 000	2	225 000
Inukjuak	118	1 183 336	—	—	—	—
Ivujivik	35	536 904	—	—	—	—
Kangiqsualujjuaq	61	621 863	—	—	—	—
Kangiqsujuaq	49	592 082	6	700 000	12	1 170 000
Kangirsuk	54	611 077	—	—	—	—
Kuujjuaq	140	1 446 875	14	1 465 000	26	2 460 000
Kuujjuarapik	114	1 048 520	—	—	—	—
Povungnituk	132	1 237 895	—	—	—	—
Quaqtaq	31	496 944	6	645 000	9	860 000
Salluit	87	924 796	12	1 380 000	14	1 320 000
Tasijuaq	21	442 853	—	—	—	—
Centre hospitalier de la Baie d'Hudson	6	21 288	2	255 000	—	—
Total	**919**	**10 411 944**	**54**	**6 015 000**	**76**	**7 255 000**

des offices municipaux d'habitation. En outre, 1 792 unités de logement, plus une maison de chambre comprenant 57 unités, sont administrées par la Société de gestion immobilière (SGI) de la SHQ.*

Le tableau XIII présente l'évolution annuelle du parc HLM ainsi que du nombre des offices municipaux d'habitation de 1981 à 1984. Le parc HLM a augmenté de 3 % cette année et comptait 46 190 logements au 31 décembre 1984.

Le déficit d'exploitation des logements gérés par les OMH s'établit au 31 décembre 1984 à 154,2 millions de dollars (voir tableau XIV). Le montant de subvention nécessaire pour combler le déficit se répartit en fonction des ententes en vigueur entre les différents paliers de gouvernement.

Au cours de 1984, la Société a poursuivi l'opération entreprise en 1982, portant sur la révision de l'évaluation foncière des immeubles du réseau des offices municipaux d'habitation. Dans le cadre de cette opération, la Société a procédé à la contestation de l'évaluation foncière dans le cas de 808 immeubles, pour un total de 15 492 logements répartis dans 252 OMH.

* On trouvera des renseignements sur la structure et les activités de cette société, en annexe, à la page 47.

Tableau XIII

Les habitations à loyer modique

Évolution du parc HLM et du nombre d'OMH de 1981 à 1984

	Nombre de logements à loyer modique				
		Gestion par OMH		Gestion par	
Cumulatif au	Nombre d'OMH	Construction	Achat et reprise	SGI — SHQ[1]	Total
31 décembre 1981	351	36 174	1 227	1 833	39 234
31 décembre 1982	420	39 269	1 227	2 104	42 600
31 décembre 1983	452	41 349	1 227	2 057	44 633
31 décembre 1984	480	42 822	1 576	1 792[2]	46 190

1 L'administration d'une partie de ces logements à loyer modique est déléguée à des organismes locaux sous la responsabilité générale de la SGI-SHQ depuis 1981, année de sa formation par la SHQ.

2 Ce nombre comprend 6 unités de logement acquises par la SHQ et dont la gestion a été confiée à la SGI, mais ne comprend pas un immeuble de 57 chambres également administré par la SGI.

Tableau XIV

Les habitations à loyer modique

Déficit d'exploitation 1984 et contributions de chacun des gouvernements impliqués en 1984

Déficit total	154 188 721 $
Part des municipalités	15 249 801 $
Part du gouvernement du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	138 938 920 $

Graphique 3

Programme d'habitation à loyer modique

Évolution du parc de logements à loyer modique construits et achetés par la Société de 1981 à 1984 (données cumulatives)

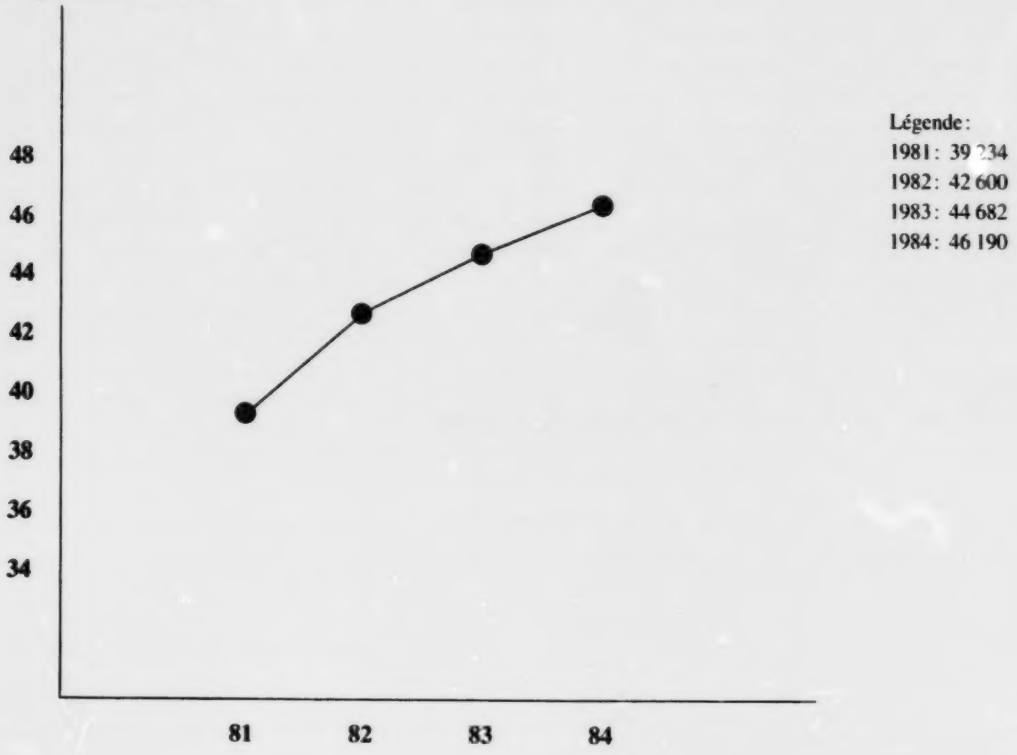


Tableau XV

Les habitations à loyer modique

Évolution des coûts mensuels moyens d'un logement à loyer modique de 1981 à 1984, selon les prévisions budgétaires des OMH

Types de dépenses	1981 $/%	1982 $/%	1983 $/%	1984 $/%
Administration	27,72/ 7,4	31,31/ 7,4	29,36/ 6,6	27,83/ 6,0
Exploitation	65,05/ 17,4	76,10/ 18,1	86,54/ 19,5	98,39/ 21,1
Entretien	17,42/ 4,7	18,00/ 4,3	16,41/ 3,7	16,75/ 3,6
Améliorations et réparations majeures	2,38/ 0,6	6,22/ 1,5	10,41/ 2,3	15,47/ 3,3
Financement	203,24/ 54,2	221,39/ 52,7	232,54/ 52,5	239,21/ 51,1
Taxes et permis	57,27/ 15,3	66,15/ 15,7	66,46/ 15,0	67,19/ 14,4
Acquisition de biens immobiliers	1,46/ 0,4	1,34/ 0,3	1,65/ 0,4	2,50/ 0,5
Total	**374,54/100,0**	**420,51/100,0**	**443,37/100,0**	**467,34/100,0**

Tableau XVI

Les habitations à loyer modique

Évolution des revenus mensuels d'un logement à loyer modique de 1981 à 1984, selon les prévisions budgétaires des OMH

Logements budgétisés Types de revenus	1981 $/%	1982 $/%	1983 $/%	1984 $/%
Revenus locatifs	115,34/ 31	121,35/ 29	143,88/ 32	169,84/ 36
Subventions au déficit d'exploitation	259,20/ 69	299,16/ 71	299,48/ 68	297,50/ 64
Total	**374,54/100**	**420,51/100**	**443,36/100**	**467,34/100**

Tableau XVII

Programme d'aide aux personnes

Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle

Types de propriétés subventionnées et répartition des montants de subvention depuis l'entrée en vigueur du programme

Année	Types de propriétés						Subventions	
	Neuf	%	Usagé	%	Maison mobile	%	Rabais du taux d'intérêt	Capital (naissance ou adoption)
1982	4 355	34	8 154	65	5	—	10 484 000 $	1 824 000 $
1983	3 878	25	11 650	75	27	—	20 633 395 $	6 506 000 $
1984	1 329	13	8 354	84	253	3	21 242 116 $	11 815 000 $
Total	**9 562**	**25**	**28 158**	**74**	**285**	**1**	**52 359 511 $**	**20 145 000 $**

2.2 Les programmes d'aide aux personnes

2.2.1 Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle

Au printemps 1981, le gouvernement du Québec a annoncé son intention de mettre sur pied un programme visant à favoriser l'accession à la propriété résidentielle.

Cette intervention a été mise en oeuvre en décembre 1981 et l'administration en a été confiée à la Société d'habitation du Québec. Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle s'adresse aux ménages qui n'ont jamais été propriétaires et qui ont un enfant de moins de 12 ans vivant avec eux. Il vise trois objectifs principaux: premièrement, il veut aider les familles à se loger, favorisant ainsi une accumulation de capital par l'acheteur du logement; deuxièmement, le programme tend à permettre une meilleure conservation du lieu de résidence après sa construction et contribue à la revitalisation des quartiers; troisièmement, il cherche à stimuler l'industrie de la construction.

Le programme vise le logement neuf, le logement existant ou la maison mobile, destiné à servir de résidence principale à l'acheteur. La valeur de l'immeuble faisant l'objet de la demande ne doit pas excéder 60 000 $, incluant le terrain.

L'aide financière offerte consiste en un rabais du taux d'intérêt reconnu sur la part de l'emprunt hypothécaire considéré, soit 10 000 $ pour le logement neuf, 6 000 $ pour le logement existant et 4 000 $ pour la maison mobile. La Société paie la totalité de cet intérêt reconnu la première année, les deux tiers la deuxième et le tiers les trois années subséquentes de la période d'admissibilité, jusqu'à un maximum de 5 500 $ pour le logement neuf, de 3 300 $ pour le logement existant et de 2 200 $ pour la maison mobile. De plus, le programme prévoit un remboursement en capital à la naissance ou à l'adoption de tout enfant pendant la participation du bénéficiaire au programme.

Ce programme, entré en vigueur le 16 décembre 1981, a atteint les objectifs visés. En effet, durant la seule année 1984, la Société a traité 11 917 demandes et aidé financièrement 9 936 ménages. Donc, depuis la mise en oeuvre du programme, 44 859 demandes ont fait l'objet de traitement tandis que 38 005 ménages québécois ont bénéficié de l'aide financière de la Société.

Les montants en subvention de capital versés en 1984, à la naissance ou à l'adoption de chacun des enfants pendant la participation du bénéficiaire au programme, se sont chiffrés à 11 815 000 $. Les subventions versées en rabais du taux d'intérêt ont atteint 21 242 116 $. Le montant total des bénéfices versés durant l'année 1984 s'élevait à 33 057 116 $.

Les 38 005 unités de logement reconnues au programme depuis son implantation se répartissent comme suit: 25 % de logements neufs, 74 % de logements existants et 1 % de maisons mobiles (voir tableau XVII).

2.2.2 Le programme d'allocation logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Institué en août 1980, Logirente est un programme d'allocation logement coordonné et orienté par la Société d'habitation du Québec tandis que l'administration en est confiée au ministère du Revenu du Québec.

Le programme a pour objectif d'aider les citoyens âgés du Québec, qu'ils soient locataires, propriétaires ou chambreurs, pour qui le loyer représente un fardeau trop élevé eu égard à leurs revenus, à supporter le coût de leur logement. Ce programme accorde une aide financière directe aux personnes de 60 ans* et plus dont le coût du logement dépasse 30 % de leur revenu annuel total. La subvention versée correspond à 75 % de ce dépassement, déduction faite des remboursements d'impôt foncier, le cas échéant, et compte tenu des loyers maxima considérés.

Depuis sa création, plusieurs ajustements ont été apportés au programme. En octobre 1984, le Gouvernement a indexé les montants maxima des loyers plafonds de 2 040 $ à 2 400 $ annuellement pour les chambreurs, de 2 820 $ à 3 060 $ pour les personnes seules, et 3 000 $ à 3 540 $ pour les couples ou ménages de deux personnes et plus.

Pour la période du 1er octobre 1983 au 9 septembre 1984, sur 27 787 demandes, 18 746 ménages (19 060 en 1983) ont été admis au programme en fonction des barèmes et paramètres réglementaires, représentant une diminution de 314 ménages subventionnés par rapport à l'année précédente. Toutefois, le déboursé global a atteint 8,4 millions de dollars comparativement à 7,9 millions en 1983.

Le tableau XVIII, qui présente une répartition de la clientèle, démontre que 95 % des logements subventionnés sont habités par des locataires vivant seuls, tandis que 5 % seulement de la clientèle est composée de couples ou de locataires avec personnes à charge.

2.2.3 Le programme de supplément au loyer

Le programme de supplément au loyer a été mis en oeuvre à l'automne 1978 à la suite de la signature d'un accord en 1977 avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Il s'adresse aux ménages et personnes à revenu faible ou modique qui habitent un logement administré par une coopérative d'habitation ou un organisme sans but lucratif. Il vise également les personnes physiquement handicapées qui ont loué un logement par l'intermédiaire d'un organisme sans but lucratif mandaté par la Société et couvre les locataires déjà subventionnés de certains immeubles vendus par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Le programme de supplément au loyer permet à la Société d'habitation du Québec de défrayer 90 % de la différence entre le loyer mensuel ordinaire-

* À compter du 1er octobre 1984, le programme s'applique aux personnes âgées de 60 ans et plus.

Tableau XVIII

Programme d'aide aux personnes

Programme d'allocation logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Répartition par type de clientèle pour 1983-1984*

	Propriétaires	Chambreurs	Locataires	Total bénéficiaires	Subvention annuelle moyenne	Total allocation
Couples	46	0	630	676	329,06 $	222 445 $
Avec personnes à charge	5	0	114	119	342,23 $	40 726 $
Autres	242	1 010	16 699	17 951	455,45 $	8 175 914 $
Total	**293**	**1 010**	**17 443**	**18 746**	**450,18 $**	**8 439 085 $**

* Ces données proviennent d'une copie du fichier des requérants de Logirente 1983-1984 reçu du ministère du Revenu du Québec en septembre 1984. Les données fournies respectent le caractère confidentiel des demandes.

ment exigé par le propriétaire et la contribution requise du ménage ou de la personne habitant ce logement, en vertu du règlement sur la location d'un logement à loyer modique.

Au cours de l'année, des ententes touchant 133 logements supplémentaires ont été ratifiées.

Le nombre des locataires déjà subventionnés dans des immeubles vendus par la SCHL s'établissait à 431 au 31 décembre 1984 (voir tableau XX). En 1984, 43 locataires ont cessé d'être admissibles aux bénéfices du programme.

On peut remarquer, en outre, que 52 % des logements sont occupés par des personnes âgées, soit 2 159 logements, alors que 1 357 (33 %) autres sont habités par des familles et 616 (15 %) sont réservés à des personnes handicapées (voir tableau XX).

Enfin, la Société a déboursé 6 225 246 $ en 1984. Une partie de cette somme couvre des engagements rétroactifs à 1983.

Tableau XIX

Programme d'aide aux personnes

Programme d'allocation logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Statistiques comparatives pour 1984 par rapport à 1983

	Nombre de demandes		Nombre de ménages subventionnés		Subvention annuelle moyenne	
	1983	1984	1983	1984	1983	1984
Locataires	—	—	17 769	17 443	428,49 $	464,36 $
Propriétaires	—	—	332	293	307,08 $	348,00 $
Chambreurs	—	—	959	1 010	142,41 $	234,89 $
Total	**25 880**	**27 787**	**19 060**	**18 746**	**411,93 $**	**450,18 $**

Tableau XX

Programme d'aide aux personnes

Programme de supplément au loyer

Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme au 31 décembre 1984

Clientèles	Familles	Personnes âgées	Personnes handicapées	Total	%
Organismes sans but lucratif					
a) financés par la SHQ	34	759	—	793	19
b) financés par la SCHL					
I. organismes privés	260	883	3	1 146	28
II. organismes municipaux	135	—	—	135	3
Coopératives d'habitation locative	601	213	5	819	20
Logements pour personnes handicapées	—	—	608	608	15
Village olympique	—	200	—	200	5
Habitations vendues par la SCHL	327	104	—	431	10
Autres	—	—	—	—	—
Total	**1 357**	**2 159**	**616**	**4 132**	
%	33	52	15	100	

Tableau XXI

Programme d'aide aux personnes

Programme de supplément au loyer

Nombre d'organismes et de logements subventionnés de 1981 à 1984

	1981-12-31	1982-12-31	1983-12-31	1984-12-31	
Clientèles	**Organismes/ Logements**	**Organismes/ Logements**	**Organismes/ Logements**	**Organismes/ Logements**	**Sommaires des subventions versées en 1984**
Organismes sans but lucratif					
a) financés par la SHQ	6/ 803	6/ 803	6/ 803	6/ 793	1 037 022
b) financés par la SCHL					
I. organismes privés	26/ 763	37/ 978	37/1 014	44/1 146	1 602 097
II. organismes municipaux	2/ 186	1/ 135	1/ 135	1/ 135	200 245
Coopératives d'habitation locative	51/ 501	60/ 587	87/ 629	118/ 819	955 400
Logements pour personnes handicapées	7/ 500	7/ 503	8/ 578	11/ 608	1 316 774
Village olympique	1/ 200	1/ 200	1/ 200	1/ 200	316 829
Habitations vendues par la SCHL	*59/ 640	*54/ 571	*53/ 474	*53/ 431	796 879
Autres	2/ 2	1/ 1	— —	—/ —	— —
Total	**95/3 595**	**113/3 778**	**140/3 833**	**181/4 132**	**6 225 246**

* La Société intervient ici directement. Le nombre d'habitations est présenté à titre indicatif et n'est pas cumulé au total.

2.2.4 La Loi sur l'habitation familiale

La Loi sur l'habitation familiale a remplacé en 1964 la Loi pour améliorer les conditions de l'habitation adoptée en 1948 afin de juguler la crise du logement qui sévissait alors.

Cette nouvelle loi conservait les principes et les modalités d'application déjà établis et permettait au Gouvernement de rembourser un montant équivalant à une réduction de 3 % du taux d'intérêt hypothécaire admissible à toute personne qui devenait pour la première fois propriétaire d'une maison unifamiliale ou bifamiliale. Le montant maximal du prêt hypothécaire ne devait toutefois pas excéder 14 000 $ pour une habitation unifamiliale et 20 000 $ pour une habitation bifamiliale.

Lors de sa création en 1967, la Société d'habitation du Québec s'est vu confier l'administration de la Loi sur l'habitation familiale; elle a assumé les engagements et obligations contractés antérieurement.

Bien que la réduction de 3 % soit demeurée constante, les principaux paramètres permettant d'établir l'admissibilité des requérants ont été modifiés à la hausse jusqu'en 1974 alors que la Loi sur l'habitation familiale est devenue caduque.

Le nombre de bénéficiaires en 1984 était de 12 279 et la Société a versé 1 504 885 $ en bonification aux termes de ses engagements. La Société prévoit encore débourser 8 millions de dollars dans le cadre de ce programme.

2.2.5 Le programme de relance de la construction domiciliaire (Corvée-Habitation)

Amorcé lors du sommet économique tenu en avril 1982, le programme de relance de la construction domiciliaire Corvée-Habitation a été officiellement mis sur pied le 23 juin 1982 avec l'adoption de la « Loi visant à promouvoir la construction domiciliaire » (L.Q. 1982, c. 42).

Cette loi institue un organisme sans but lucratif désigné sous le nom de Corvée-Habitation qui regroupe l'ensemble des partenaires de la construction, en vue de relancer le secteur de la construction domiciliaire.

Unissant les efforts des travailleurs de la construction, de leurs employeurs, des institutions financières, des municipalités, des professionnels de la construction et du gouvernement du Québec, Corvée-Habitation gère un fonds provenant des contributions des partenaires. Dès le départ, le fonds est destiné à garantir à l'acheteur d'un logement neuf un taux d'intérêt hypothécaire avantageux pour une durée de 3 ans (phase I).

Le programme connaît une première extension dès janvier 1983. Cette deuxième phase permet à l'acheteur d'un logement neuf construit après le 25 mai 1982 et acquis le ou après le 1er janvier 1983 de bénéficier d'un taux d'intérêt fixe de 11½ % pour une durée de 3 ans. Entre autres conditions, le coût du logement ne doit pas dépasser 60 000 $, le prix du terrain étant exclu. L'acheteur d'un logement neuf peut en outre obtenir d'autres bénéfices offerts par les municipalités. Enfin, il est loisible aux professionnels de convenir d'honoraires en deça de leurs tarifs minima.

Le 11 mai 1983, dans le but d'accentuer la relance déjà amorcée par les phases I et II, le Gouvernement annonce la mise en oeuvre d'une phase III. Les acheteurs des immeubles admissibles à cette nouvelle phase, en plus de bénéficier d'un taux d'intérêt de 9½ % garanti pour 3 ans, reçoivent une subvention en capital qui peut atteindre 3 000 $ par logement à la condition que l'assise de l'immeuble ait été installée entre le 11 mai et le 31 décembre 1983.

Poursuivant dans la même voie, le Gouvernement annonce l'entrée en vigueur, à compter du 1er janvier 1984, d'une phase IV qui fait également bénéficier les acheteurs d'immeubles admissibles d'un taux d'intérêt de 9½ % garanti pour 3 ans, auquel s'ajoute une subvention en capital pouvant atteindre 1 000 $ par logement à la condition que l'assise de l'immeuble ait été installée entre le 11 mai 1983 et le 15 juillet 1984.

Pour compléter ce programme, une phase V est mise en vigueur à compter du 15 juillet 1984, garantissant un taux d'intérêt de 9½ % pendant 3 ans à la condition que l'installation d'assise ait débuté le ou avant le 31 décembre 1984 et que l'offre d'achat ou le contrat de construction soit signé le ou avant le 31 décembre 1984.

Le programme de relance de la construction domiciliaire Corvée-Habitation a pris fin le 31 décembre 1984 et a connu, durant les années de son application, un grand succès. En effet, 38 532 demandes d'admissibilité étaient enregistrées en date du 31 décembre 1984, pour une hypothèque moyenne de 53 506 $, ce qui représente une injection attribuable à Corvée-Habitation de quelque 2 045 000 000 $ dans l'économie québécoise.

Il faut aussi prévoir qu'en 1985, Corvée-Habitation recevra 8 000 nouvelles demandes d'admissibilité, qui correspondront à une injection additionnelle de quelque 425 000 000 $.

2.3 Les programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

2.3.1 Le programmme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove)

Lancé en 1981 sur une base expérimentale dans la municipalité de Beauport, le programme Loginove s'est étendu graduellement à d'autres municipalités dès avril 1982. À la date du 31 décembre 1984, on comptait 103 municipalités participantes au programme.

Loginove accorde une aide financière aux propriétaires pour qu'ils puissent effectuer des travaux de restauration permettant d'améliorer de façon importante le niveau d'habitabilité de leurs logements tout en respectant la capacité de payer des occupants.

Le programme Loginove a été modifié en 1983 pour permettre en plus la restauration de maisons de chambres et la transformation (recyclage) en logements ou en chambres, de bâtiments ne servant pas

Tableau XXII

Programme d'aide aux personnes

Application de la Loi sur l'habitation familiale de 1981 à 1984

Exercice financier	1981	1982	1983	1984
Propriétaires bénéficiaires au 31 décembre	23 638	19 856	13 733	12 279
Total des bénéficiaires à date	**110 672**	**110 672**	**110 672**	**110 672**
Engagements bruts cumulatifs*	278 567 521 $	278 567 521 $	278 567 521 $	278 567 521 $
Engagements résiliés sur prêts annulés ou remboursés	78 369 128 $	81 884 385 $	87 466 653 $	88 151 586 $
Engagements nets cumulatifs	200 198 393 $	196 683 136 $	191 100 868 $	190 415 935 $
Bonification versée durant l'exercice	3 216 614 $	2 584 488 $	1 925 219 $	1 504 885 $
Bonification cumulative versée depuis 1948	176 406 487 $	178 990 975 $	180 916 194 $	182 421 079 $

* Les organismes sans but lucratif financés par la SHQ ont reçu, de 1973 à 1978, 1 319 715,50 $ en paiement de bonification.

antérieurement à des fins résidentielles. Ces modifications ne s'appliquent toutefois qu'aux immeubles appartenant à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif.

Le propriétaire d'un bâtiment résidentiel situé dans une zone désignée[1] peut bénéficier du programme si le bâtiment nécessite des travaux de restauration pour corriger les déficiences d'habitabilité définies par le règlement. Le coût moyen des travaux doit être d'au moins 4 000 $ par logement. Le programme reconnaît pour fins de subvention jusqu'à 15 500 $ de travaux admissibles par logement. Un montant supplémentaire de 4 000 $ peut s'ajouter lorsque les travaux visent à adapter le logement pour une personne handicapée.

La subvention, dans le cas où le logement est occupé par le propriétaire, dépend du revenu du ménage. Elle peut atteindre 75 % du coût des travaux reconnus pour fins de subvention. Lorsque le logement est occupé par un locataire, la subvention est fonction du loyer net et du nombre de pièces du logement; elle peut atteindre 90 % du coût des travaux reconnus. Quant au taux de subvention pour la restauration d'une maison de chambres, il est de 70 % tandis que le taux pour un projet de recyclage est de 90 %.

Le programme est administré localement par les municipalités participantes en collaboration avec les institutions financières qui ont adhéré au programme.

La Société a autorisé en 1984 la restauration de 6 191 logements représentant des coûts de travaux d'une valeur totale de 120 143 676 $ (voir tableau XXIII). Ce niveau de réalisation a permis d'engager entièrement le budget que le gouvernement fédéral avait alloué au Parel urbain pour le Québec. (Lorsqu'un propriétaire est admissible au Parel urbain, la subvention de la SCHL est déduite du montant de la subvention découlant de Loginove). Depuis le début du programme, la Société a autorisé la restauration de 12 868 logements (voir tableau XXIV).

La Société poursuit toujours des pourparlers avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement qui administre le programme d'aide à la remise en état des logements (Parel) afin de voir désigner de nouvelles zones en milieu urbain où il serait utile que le programme soit mis en application.

2.3.2 Le programme d'encouragement québécois à la restauration résidentielle (Équerre)

Équerre signifie Encouragement QUÉbécois à la Restauration RÉsidentielle.

Lancé le 6 mars 1984, le programme Équerre s'inscrit dans le plan d'actions gouvernementales d'intensification de la relance et sa mise en oeuvre est assurée par la Société.

Ce programme prévoit la restauration de 20 000 logements par année. Son enveloppe budgétaire initiale de 32 millions de dollars fut portée à 37,5 millions à cause d'une plus forte demande que prévue.

Tableau XXIII

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Loginove

Dossiers autorisés en 1984

Nombre de projets	Nombre de logements	Coût total des projets $	Subvention Loginove $
2 110	6 191	120 143 676	43 903 703

Tableau XXIV

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Loginove

Dossiers autorisés depuis le début du programme selon que les travaux sont en cours ou terminés, au 31 décembre 1984

Dossiers	Nombre de projets	Nombre de logements	Coût total des projets $	Subvention Loginove $
En cours	1 529	4 820	93 582 374	34 080 224
Terminés	3 103	8 048	136 743 726	54 653 000
Total	**4 632**	**12 868**	**230 326 100**	**88 732 224**

1 Zone où le programme d'aide à la remise en état des logements (Parel urbain), de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, est en vigueur. Les bâtiments appartenant à des coopératives d'habitation locative et à des organismes sans but lucratif sont toutefois admissibles peu importe leur situation géographique.

Le programme s'applique à l'ensemble du territoire québécois et vise à aider financièrement le propriétaire d'un bâtiment dont la totalité ou une partie constitue sa résidence principale, à effectuer des travaux de réparation ou de remplacement d'éléments détériorés.

La subvention versée par le programme Équerre correspond, après déduction des premiers 1 000 $ par bâtiment, à 30 % du coût des travaux reconnus, ne dépassant pas 9 000 $ par logement. La subvention maximale est de 2 700 $ par logement et n'est pas imposable.

Le programme ne tient pas compte des revenus du propriétaire mais plutôt de la valeur normalisée des bâtiments, inscrite au rôle d'évaluation municipale de l'année courante. Cette valeur exclut celle des terrains et varie selon le nombre d'unités de logement situées dans le bâtiment à restaurer (voir tableau XXV).

Pour faire l'objet d'une subvention Équerre, le bâtiment doit avoir été construit avant le 1er janvier 1970.

Les travaux généralement admissibles au programme sont les suivants:

— les travaux destinés à réparer des éléments importants d'un logement;

— les travaux nécessaires à l'aménagement d'un logement pour personnes handicapées et pour personnes agées;

— les travaux reliés à l'ajout d'un logement à un bâtiment résidentiel existant;

— certains travaux exigés par une municipalité, par le ministère de l'Environnement ou par le ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur;

Le coût des permis et des honoraires professionnels est également reconnu pour fins de subvention.

Le programme Équerre est incompatible avec tout autre programme gouvernemental québécois ou fédéral du même genre, dont le propriétaire actuel bénéficie ou a déjà bénéficié.

Tableau XXV

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Équerre

Valeur maximale des bâtiments (excluant le terrain) selon leur type

Type de bâtiment	
Unifamilial (1 logement)*	60 000 $
Duplex (2 logements)	70 000 $
Triplex (3 logements)	80 000 $
Quadruplex (4 logements)	90 000 $
Quintuplex (5 logements)	100 000 $

* Inclut le logement en copropriété

L'exécution des travaux doit être confiée à une personne détenant une licence de la Régie des entreprises de construction du Québec, comme entrepreneur ou constructeur-propriétaire.

Pour bénéficier du programme, le propriétaire remplit le formulaire « demande de subvention », disponible sur l'ensemble du territoire québécois, et l'achemine dûment complété à la Société, pour qu'elle puisse vérifier le coût des travaux admissibles selon les critères d'admissibilité.

Tout en conservant la responsabilité première des inspections des bâtiments, la Société en a confié la réalisation principalement à la Direction générale de l'inspection du ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur. D'autres organismes d'inspection, comme ceux des municipalités et des firmes privées participantes au programme Loginove, ainsi que des groupes de ressources techniques (GRT), ont aussi été mandatés par la Société pour procéder à des inspections dans le cadre du programme Équerre.

Une fois autorisés, les travaux doivent être exécutés dans un délai maximal de 6 mois et le propriétaire dispose de 3 autres mois pour réclamer

Tableau XXVI

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Équerre

Dossiers autorisés en 1984

Nombre de projets	Nombre de logements	Coût total des projets autorisés	Coût total subventionnable des projets autorisés	Subvention Équerre	
				Autorisée	Déboursée
		$	$	$	$
22 063	30 820	174 562 244	146 562 244	34 713 499	11 283 331

à la Société la partie subventionnable du coût des travaux. Après réception et vérification de toutes les factures se rapportant aux travaux reconnus, la Société versera au propriétaire, sous forme de chèque, le montant de la subvention demandée.

Au cours de 1984, la Société a reçu 26 113 dossiers représentant la restauration de 36 550 logements. De ce nombre, 22 063 (84,5 % des dossiers reçus), correspondant à 30 820 logements, ont été autorisés.

Ces dossiers autorisés représentent l'engagement de 34 713 499 $ en subventions générant des travaux de plus de 170 millions $. (Voir Tableau XXVI).

2.3.3 Le programme d'aide au logement populaire (Logipop)

Logipop est un programme destiné à favoriser la réalisation de logements ou de maisons de chambres dont les bénéficiaires sont regroupés dans une coopérative d'habitation locative (COOP) ou un organisme sans but lucratif (OSBL).

Logipop peut s'appliquer aux catégories suivantes de projet: l'achat-restauration, le recyclage de bâtiments non résidentiels à des fins résidentielles, l'achat simple et la construction neuve.

Mis en oeuvre en août 1977, le programme a subi des modifications importantes en avril 1984. Ces changements ont permis d'intégrer le programme Logipop aux programmes Loginove et Corvée-Habitation. Il devenait alors possible de réaliser des projets d'habitation avec la seule assistance financière de programmes québécois. De plus, le programme jusque-là réservé aux coopératives, est devenu accessible aux organismes sans but lucratif.

À la fin de 1984, la Société a formulé des modifications au programme pour permettre de compenser les bénéfices accordés par Corvée-Habitation puisque ce programme prenait fin le 31 décembre 1984.

2.3.3.1 Aide financière

Le programme accorde des subventions directement aux coopératives ou aux OSBL. D'une part, une subvention de démarrage de 500 $ vient aider l'organisme à poursuivre l'élaboration de son projet. D'autre part, une subvention de capital pouvant atteindre 3 000 $ par logement est versée lorsque le projet a été jugé viable par la SHQ et que l'organisme a trouvé le financement nécessaire à sa réalisation.

En 1984, la Société a versé des subventions de démarrage à 140 organismes pour des projets représentant un potentiel de 3177 logements à réaliser (voir tableau XXVII).

Durant la même année, la Société a versé 5 884 003 $ en subventions de capital. Ceci a permis la réalisation de 170 projets comprenant 2 304 logements. Depuis son existence, le programme a contribué à la réalisation de 10 374 logements dont la très grande majorité est de type coopératif puisque les OSBL ne profitent du programme que depuis avril 1984 (voir tableau XXVIII).

La majorité des projets réalisés depuis le début du programme sont des projets de restauration. Les projets de recyclage commencent toutefois à prendre un peu plus d'importance (voir tableau XXIX).

Les projets réalisés avec la seule aide de programmes québécois ont commencé à se concrétiser à l'automne 1984. Aussi, à la fin de l'année il n'y

Tableau XXVII

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Logipop

Subventions de démarrage versées jusqu'au 31 décembre 1984

Année	Coopératives et OSBL	Potentiel de logements	Engagements financiers $	Subventions versées $
Cumulatif au 1981-12-31	523	8 231	253 389	247 888
1982	175	2 660	87 500	84 500
1983	154	2 730	77 000	72 500
1984	140	3 177	70 000	70 000
Total	**992**	**16 798**	**487 889**	**474 888**

avait que 9 projets ayant bénéficié de subventions de capital permettant la réalisation de 78 logements dans le cadre du seul programme québécois (voir tableau XXX).

2.3.3.2 Aide technique

Le programme assure la disponibilité d'une aide technique aux groupes désireux de réaliser un projet d'habitation de type coopératif ou sans but lucratif. À cette fin, la Société subventionne dans chacune des régions du Québec des groupes de ressources techniques (GRT) qui offrent les services nécessaires à la réalisation des différentes étapes d'un projet.

Les GRT reçoivent une subvention annuelle de fonctionnement pouvant atteindre 54 000 $. Depuis 1984, les GRT ont droit à une aide financière additionnelle qui peut atteindre 300 $ par logement lorsqu'ils ont contribué à la réalisation d'un projet. En 1984, la Société a subventionné 39 GRT (voir tableau XXXI).

2.3.4 Le programme d'amélioration des conditions de l'habitat

Le programme d'amélioration des conditions de l'habitat, qui comprenait trois volets, a définitivement pris fin.

Les dernières ententes fédérales-provinciales signées dans le cadre des programmes de rénovation urbaine l'ont été en 1971. Les programmes d'amélioration de quartier (PAQ) sont devenus caducs au 31 mars 1978, tandis qu'aucun nouveau programme de dégagement de terrain n'a été mis en oeuvre depuis cette année.

Le tableau XXXII montre les engagements financiers et les déboursés effectués en 1984 et depuis le début de la mise en oeuvre des programmes d'amélioration des conditions de l'habitat.

Tableau XXVIII

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Logipop

Subventions de capital versées jusqu'au 31 décembre 1984

Année	Coopératives et OSBL	Logements réalisés	Engagements financiers $	Subventions versées $
Cumulatif au 1981-12-31	232	4 246	9 585 000	8 113 348
1982	114	1 661	4 305 000	3 653 907
1983	167	2 163	5 784 000	5 321 187
1984	170	2 304	5 884 003	5 884 003
Total	**683**	**10 374**	**25 558 003**	**22 972 445**

Tableau XXIX

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Logipop

Évolution du nombre de logements réalisés selon le type de projets de 1981 à 1984

	Restauration	Recyclage	Construction	Emphytéose	Achat — org.p.*	Total
Cumulatif au	Pr./Log.	Pr./Log.	Pr./Log.	Pr./Log.	Pr./Log.	Pr./Log.
31 décembre 1981	293/2 178	23/ 648	30/ 901	1/22	18/496	365/ 4 245
31 décembre 1982	395/3 150	30/ 895	54/1 330	1/22	19/509	499/ 5 906
31 décembre 1983	504/4 093	43/1 197	87/1 910	0	29/870	663/ 8 070
31 décembre 1984	613/5 134	67/1 765	124/2 065	0	29/870	833/10 374

* org.p.: organisme public

Quant au programme de restauration résidentielle, mis en oeuvre conjointement avec les municipalités, il s'appliquait généralement dans les zones désignées par les programmes de rénovation urbaine ou d'amélioration de quartiers.

Le tableau XXXIII donne les engagements financiers et les déboursés effectués durant la mise en oeuvre de ce programme, qui a été remplacé par Loginove.

Tableau XXX

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Logipop « intégré » (participation financière des seuls programmes québécois)*

Subventions de capital versées au 31 décembre 1984

	Restauration Pr./Log.	$	Recyclage Pr./Log.	$	Total Pr./Log.	$
Coopératives	6/45	138 000	—/—	—	6/45	138 000
OSBL	2/24	72 000	1/9	27 000	3/33	99 000
Total	**8/69**	**210 000**	**1/9**	**27 000**	**9/78**	**237 000**

*** Le programme est entré en vigueur en avril 1984.**

Tableau XXXI

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme Logipop

Groupes de ressources techniques: subventions de fonctionnement depuis la mise en oeuvre du programme et aide financière additionnelle

Année	Nombre de GRT	Engagements financiers $	Subventions fonctionnement versées	Aide financière additionnelle	Total subventions versées
1977	15	629 550	66 050	0	66 050
1978	31	1 300 027	1 078 862	0	1 078 862
1979	34	1 420 468	1 288 204	0	1 288 204
1980	38	1 518 486	1 659 400	0	1 659 400
1981	38	1 965 912	1 690 009	0	1 690 009
1982	33	1 532 600	1 712 355	0	1 712 355
1983	36	1 638 287	1 770 725	0	1 770 725
1984	39	2 018 000	2 090 954	644 200	2 735 154
Total		**12 023 330**	**11 356 559**	**644 200**	**12 000 759**

Tableau XXXII

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme d'amélioration des conditions de l'habitat

Engagements financiers et déboursés effectués en 1984 et depuis la mise en oeuvre des programmes de rénovation urbaine, d'amélioration de quartiers et de dégagement de terrains*

Programme	Projets/ Municipalités**	Coût estimatif (000 000 $)	Engagements financiers (000 000 $)				Déboursés (000 000 $)	
			Subventions		Prêts			
	Cumulatif	Cumulatif	1984	Cumulatif	1984	Cumulatif	1984	Cumulatif
Rénovation urbaine	37/31	152,9	1,9	100,2	3,6	34,3	1,9	96,8
Amélioration de quartiers	81/55	128,0	6,3	32,0	—	—	6,3	31,0
Dégagement de terrains	25/ 8	6,0	0,2	1,06	—	—	0,2	1,01
Total	**143/94**	**286,9**	**8,4**	**133,26**	**3,6**	**34,3**	**8,4**	**128,81**

* Programmes devenus en partie caducs en 1978.

** Plusieurs municipalités bénéficiaient de plus d'un programme.

Tableau XXXIII

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

Programme de restauration résidentielle

Engagements financiers et déboursés effectués depuis la mise en oeuvre du programme

Année	Projets	Municipalités*	Coût estimatif des travaux (000 000 $)	Engagements financiers (000 000 $)		Déboursés (000 000 $)
				Subventions SHQ pour travaux de restauration	Subventions SHQ pour l'administration des projets	
Cumulatif au 1980-12-31	114	65	324,1	40,1	13,9	19,7
1981	6	2	44,3	5,5	2,5	8,1
1982	4	1	2,1	0,7	(0,4)	4,3
1983	5	—	0,3	0,2	(0,5)	4,7
1984	(4)	(2)	—	1,8	0,8	0,2
Total	**125**	**66**	**370,8**	**48,3**	**16,3**	**37,0**

* Certaines municipalités bénéficiaient de plus d'un projet.

Chapitre 3
La situation financière

Au cours de l'année 1984, l'actif de la Société a augmenté de 82,2 millions de dollars pour atteindre 1,6 milliard, soit une croissance de 5,4 % par rapport à l'exercice précédent.

La valeur des immeubles dont la Société est propriétaire est passée de 844,5 millions de dollars à 927,3 millions de dollars.

Les prêts représentent 37,1 % de l'actif, soit un total de 595,8 millions qui se répartit comme suit: 543,1 millions en hypothèques, 14,5 millions en prêts sans garantie hypothécaire, 18,5 millions en obligations, 9,8 millions en avances ainsi que 9,9 millions en intérêts courus.

Pour ce qui est du passif, les emprunts de la Société totalisent 1,55 milliard. Cette somme se répartit de la façon suivante: 1 330 millions en obligations, 135,5 millions sous forme d'avances progressives et de financement temporaire, 8,9 millions sous forme d'emprunts à terme, 2,0 millions en hypothèques, et enfin 77,1 millions pour les intérêts courus.

Ces sommes d'argent proviennent principalement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (934,4 millions), du gouvernement du Québec (140,8 millions), ainsi que d'autres sources du secteur privé pour un montant de 478,3 millions.

Le coût des programmes administrés par la Société a atteint 273,6 millions comparativement à 227,7 millions pour l'exercice précédent, soit une augmentation de 20 %. Le coût du programme d'habitation à loyer modique représente 54 % (64 % en 1983) de l'ensemble de ces coûts, soit un montant de 147,4 millions. Le coût de ce dernier programme a augmenté de seulement 1 % par rapport à l'exercice précédent.

La hausse des coûts des programmes est particulièrement due à la participation de la Société, pour la première année, au programme Corvée-Habitation et au programme d'encouragement québécois à la restauration résidentielle (Équerre), de même qu'à l'augmentation des coûts du programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove) et du programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle. On notera cependant le retrait, à toute fin pratique, de la participation de la Société aux programmes de rénovation de territoires des municipalités et de restauration des édifices résidentiels.

Les coûts des différents programmes ont été défrayés à raison de 65 % par le gouvernement du Québec pour un montant de 178,6 millions et à 35 % par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour un montant de 95,0 millions.

Au 31 décembre 1984, l'excédent cumulatif de la Société est de 0,1 million comparativement à 4,7 millions au 31 décembre 1983, soit une diminution de 4,6 millions de dollars. Cette situation s'explique en partie par le fait que la Société a absorbé à même ses propres revenus des pertes sur disposition d'actifs au montant de 4,9 millions.

Tableau XXXIV

Prêts à l'habitation sous remboursement garantis par des créances hypothécaires ou autrement de 1969 à 1984

Exercice financier	Nombre de prêts (solde)	Hypothèques $	Remboursement de capital $	Cumulatif Hypothèques $	Cumulatif Remboursement de capital $	Solde $
1969-1970	59	43 021 690	19 202	43 021 690	19 202	43 002 488
1970-1971	91	85 289 752	161 133	128 311 442	180 335	128 131 107
1971-1972	81	83 370 615	411 322	211 682 057	966 560	210 715 497
1972-1973	40	49 397 657	374 903[1] 560 431	261 079 714	2 699 380	258 380 334
1973-1974	42	55 689 330	1 172 389[2] 735 024	316 769 044	9 703 585	307 065 459
1974 (9 mois)	40	38 753 739	6 269 181[3] 689 242	355 522 783	10 392 827	345 129 956
1975 (12 mois)	64	64 123 305	1 152 383	419 646 088	11 545 210	408 100 878
1976	39	36 971 986	1 237 607	456 618 074	12 782 817	443 835 257
1977	72	45 249 228	1 459 482	501 867 302	14 242 299	487 625 003
1978	9	18 323 100	1 546 131	520 190 402	26 770 232	493 420 170
1979	21	40 076 071	10 981 802[4] 1 785 498	560 266 473	29 253 251	531 013 222 *
1980	16	33 421 470	697 521[5] 2 047 378	593 687 943	31 513 315	562 174 628
1981	2	2 320 648	212 686[6] 1 753 960	596 008 591	36 462 034	559 546 557
1982	0	82 258	3 194 759[7] 2 151 680	596 090 849	39 555 422	556 535 427
1983	1	1 456 378	941 708[8] 2 321 433	597 547 227	42 053 108	555 494 119
1984	7	4 347 789	176 253[9] 2 724 595	601 895 016	44 777 703	557 117 313
Total		**601 895 016**	**44 777 703**			

1 Un prêt remboursé par anticipation en 1971-1972 — Institut des sciences commerciales — (Bromont).

2 Un prêt rappelé par la Société d'habitation du Québec en 1972-1973 — Coop Orsainville — (Charlesbourg).

3 Deux prêts rappelés par la Société d'habitation du Québec en 1973-1974 — Coop Place St-Martin (Laval) et Coop Gentilly (Longueuil).

4 46 prêts ont été rappelés par la Société d'habitation du Québec en 1978 — Jardins Claire-Fontaine (Montréal) Manoir Roger Bernard (Pierrefonds), Pentecostal Benevolent (Montréal), Bienville (Longueuil) et 42 prêts sur 88 du projet Val Martin. Le remboursement de capital a été diminué de l'ordre de 10 981 801,70 $.

5 Un prêt rappelé par la Société d'habitation du Québec en 1979 — Coop Thibault (Sherbrooke) et deux prêts remboursés par anticipation du projet Val Martin. Soit un remboursement total en capital de 697 520,82 $.

6 Trois prêts rappelés par la Société d'habitation du Québec en 1980 et sept prêts remboursés par anticipation, tous reliés au projet Val Martin.

7 Cinq prêts rappelés par la Société d'habitation du Québec en 1981 — Institut Doréa (Huntingdon), Coop Durocher (Montréal), trois prêts du projet Val Martin et 23 prêts remboursés par anticipation dont 22 du projet Val Martin.

8 Deux prêts ont été rappelés par la Société d'habitation du Québec en 1982 — Manoir de la Montagne, projets 2 et 3 — et deux prêts du projet Val Martin ont été remboursés par anticipation.

9 Un prêt a été remboursé par anticipation en 1983 — Hôpital Notre-Dame de Lourdes de Blanc-Sablon — et trois prêts du projet Val-Martin ont été rappelés.

* Le montant indiqué en note aux états financiers tient compte, en plus des hypothèques montrées ci-dessus, des versements échus.

Annexe

La Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ)

La Société de gestion immobilière SHQ est une corporation formée le 6 octobre 1981 à la demande de la Société d'habitation du Québec en vertu de la troisième partie de la Loi sur les compagnies du Québec.

Le but premier de cette corporation est d'assurer temporairement la gestion d'ensembles immobiliers qui appartiennent à la Société d'habitation du Québec.

La Société de gestion immobilière SHQ doit aussi, lorsque la Société d'habitation du Québec lui en fait la demande, définir la vocation définitive de ces immeubles et rechercher les organismes sans but lucratif les plus aptes à assumer une administration permanente. Suite à ce transfert, la Société de gestion immobilière SHQ supervise cependant la gestion de l'organisme mandataire.

Son parc immobilier a atteint 2 057 unités de logement en 1984.

À la fin de cette période cependant, la Société de gestion immobilière SHQ, avec le concours de la Société d'habitation du Québec, avait transféré la propriété de 241 unités de logement. Six nouvelles unités ont été remises pour gestion à la SGI par la SHQ, qui lui confiait aussi la responsabilité d'une maison de chambres de 57 unités.

D'autres immeubles ont fait l'objet de négociations en vue de leur transfert et la responsabilité administrative de 126 unités sera confiée à un office municipal d'habitation en 1985.

La clientèle des immeubles administrés par la Société de gestion immobilière SHQ est composée majoritairement de personnes et familles à faible revenu ou à revenu modique. C'est ainsi que:

1. 42 % de ces locataires paient un loyer proportionnel à leur revenu selon les règles applicables aux habitations à loyer modique;
2. 52 % de ces familles paient le bas loyer du marché comme dans les autres organismes sans but lucratif ou les coopératives d'habitation locative;
3. seulement 6 % de la clientèle de la Société de gestion immobilière SHQ paient le loyer du marché.

Les revenus globaux retirés par la Société de gestion immobilière SHQ en 1984 se sont chiffrés à 3 622 233 $ et les dépenses à 5 904 254 $. Le déficit de 2 282 020 $ a été comblé par la Société d'habitation du Québec dans le cadre des ententes de financement signées avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement et des autorisations du gouvernement du Québec.

Tenant compte de l'entente de service signée avec la Société d'habitation du Québec, le personnel de la Société de gestion immobilière SHQ est restreint et se situe surtout au niveau local. Un directeur coordonne cependant l'activité des gérants locaux, sous la responsabilité du conseil d'administration de la Société de gestion immobilière SHQ.

À la fin de 1984, celui-ci était composé comme suit:

— Me Jean-Luc Lesage, président
— M. Pierre-Sarto Blanchard, vice-président
— Me Maryse Blais, secrétaire
— M. René Dionne, trésorier
— M. Yvan Ferland, administrateur

Directeur

— M. Paul Brissette

Index des tableaux

Tableau I

Organigramme de la Société.

Tableau II

Ressources humaines.

Tableau III

Organigramme de la Direction générale du financement et de l'administration.

Tableau IV

Organigramme de la Direction générale du bâtiment.

Tableau V

Organigramme de la Direction générale de la gestion des programmes.

Tableau VI

Évolution des interventions de la SHQ depuis 1981.

Tableau VII

Programme d'habitation à loyer modique. Sommaire des mises en chantier et des parachèvements de 1981 à 1984.

Tableau VIII

Ensemble des programmes d'habitation à loyer modique. Sommaire des engagements financiers de 1968 à 1984.

Tableau IX

Programme d'habitation à loyer modique. Sommaire des engagements financiers de 1968 à 1984.

Tableau X

Programme d'habitation à loyer modique. Édifices vacants offerts à la Société pour fins de recyclage en 1984.

Tableau XI

Programme d'habitation à loyer modique. Habitation nordique.

Programmation 1980, 1981, 1982 et 1983.

Tableau XII

Programme d'habitation à loyer modique. Habitation nordique.

Programmation 1984.

Tableau XIII

Les habitations à loyer modique. Évolution du parc HLM et du nombre d'OMH de 1981 à 1984.

Tableau XIV

Les habitations à loyer modique. Déficit d'exploitation 1984 et contributions de chacun des gouvernements impliqués en 1984.

Tableau XV

Les habitations à loyer modique. Évolution des coûts mensuels moyens d'un logement à loyer modique de 1981 à 1984, selon les prévisions budgétaires des OMH.

Tableau XVI

Les habitations à loyer modique. Évolution des revenus mensuels d'un logement à loyer modique de 1981 à 1984, selon les prévisions budgétaires des OMH.

Tableau XVII

Programme d'aide aux personnes. Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle. Types de propriétés subventionnées et répartition des montants de subvention depuis l'entrée en vigueur du programme.

Tableau XVIII

Programme d'aide aux personnes. Programme d'allocation logement en faveur des personnes âgées (Logirente). Répartition par type de clientèle pour 1983-1984.

Tableau XIX

Programme d'aide aux personnes. Programme d'allocation logement en faveur des personnes âgées (Logirente). Statistiques comparatives pour 1984 par rapport à 1983.

Tableau XX

Programme d'aide aux personnes. Programme de supplément au loyer. Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme au 31 décembre 1984.

Tableau XXI

Programme d'aide aux personnes. Programme de supplément au loyer. Nombre d'organismes et de logements subventionnés de 1981 à 1984.

Tableau XXII

Programme d'aide aux personnes. Application de la Loi sur l'habitation familiale de 1981 à 1984.

Tableau XXIII

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Loginove. Dossiers autorisés en 1984.

Tableau XXIV

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Loginove. Dossiers autorisés depuis le début du programme selon que les travaux sont en cours ou terminés, au 31 décembre 1984.

Tableau XXV

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Équerre. Valeur des bâtiments selon leur type.

Tableau XXVI

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Équerre. Dossiers autorisés en 1984.

Tableau XXVII

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Logipop. Subventions de démarrage versées jusqu'au 31 décembre 1984.

Tableau XXVIII

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Logipop. Subventions de capital versées jusqu'au 31 décembre 1984.

Tableau XXIX

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Logipop.

Évolution du nombre de logements réalisés selon le type de projet de 1981 à 1984.

Tableau XXX

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Logipop « intégré » (participation financière des seuls programmes québécois). Subventions de capital versées au 31 décembre 1984.

Tableau XXXI

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Logipop.

Groupes de ressources techniques: subventions de fonctionnement depuis la mise en oeuvre du programme et aide financière additionnelle.

Tableau XXXII

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme d'amélioration des conditions de l'habitat. Engagements financiers et déboursés effectués en 1984 et depuis la mise en oeuvre des programmes de rénovation urbaine, d'amélioration de quartiers et de dégagement de terrain.

Tableau XXXIII

Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme de restauration résidentielle.

Engagements financiers et déboursés effectués depuis la mise en oeuvre du programme.

Tableau XXXIV

Prêts à l'habitation sous remboursement garantis par des créances hypothécaires ou autrement de 1969 à 1984.

Index des graphiques

Graphique 1

Programme d'habitation à loyer modique. Logements mis en chantier et parachevés de 1981 à 1984.

Graphique 2

Programme d'habitation à loyer modique. Sommaire des engagements de 1975 à 1984.

Graphique 3

Programme d'habitation à loyer modique. Évolution du parc de logements à loyer modique construits et achetés par la Société de 1981 à 1984.

Société d'habitation du Québec

États financiers de l'exercice terminé le 31 décembre 1984

Rapport du vérificateur

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1984 ainsi que l'état de l'excédent, l'état des résultats, l'état des activités financières et l'état du fonds d'assurance des sinistres de l'exercice terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société au 31 décembre 1984 ainsi que les résultats de ses opérations de l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,

Rhéal Chatelain, c.a.

Québec, le 13 juin 1985

Société d'habitation du Québec
(L.R.Q., c. S-8)

Bilan au 31 décembre 1984
(en milliers de dollars)

	1984	1983
		(note 13)
Actif	$	$
Prêts et avances (note 3)	595 835	595 900
Immeubles d'habitation (note 4)	927 254	844 501
Créances		
Société canadienne d'hypothèques et de logement	79 398	75 312
Autres	3 863	3 436
Encaisse	110	5 118
	1 606 460	**1 524 267**
Passif		
Emprunts (note 5)	1 553 446	1 481 119
Créditeurs (note 6)	48 710	34 983
Fonds d'assurance des sinistres	4 164	3 502
	1 606 320	1 519 604
Excédent	140	4 663
	1 606 460	**1 524 267**

Engagements (note 12)

Pour la Société

Bernard Angers, président

Jean-Luc Lesage, secrétaire

Société d'habitation du Québec

Excédent de l'exercice terminé le 31 décembre 1984
(en milliers de dollars)

	1984	1983
Solde du début	4 663	7 244
Revenu net de l'exercice	1 359	101
	6 022	**7 345**
Virement au Fonds consolidé du revenu du gouvernement du Québec (note 7)	5 882	2 682
Solde à la fin	**140**	**4 663**

Société d'habitation du Québec

Résultats de l'exercice terminé le 31 décembre 1984
(en milliers de dollars)

	1984	1983 (note 13)
Revenus		
Financement des programmes (note 8)		
Gouvernement du Québec	178 671	141 484
Société canadienne d'hypothèques et de logement	94 959	86 191
	273 630	227 675
Recouvrement — service de la dette imputé au programme d'habitation à loyer modique	101 323	91 052
Intérêts sur prêts et avances	52 807	48 838
	427 760	**367 565**
Dépenses		
Coût des programmes (note 8)	254 618	213 834
Frais d'administration (note 9)	19 012	13 841
	273 630	227 675
Intérêts sur emprunts	147 868	137 039
	421 498	**364 714**
Revenu compte non tenu des postes suivants	6 262	2 851
Pertes sur dispositions d'actifs (note 10)	4 903	—
Coût additionnel afférent au recyclage d'un ensemble immobilier déboursé au cours des exercices antérieurs	—	2 750
Revenu net de l'exercice	**1 359**	**101**

Société d'habitation du Québec

Activités financières de l'exercice terminé le 31 décembre 1984
(en milliers de dollars)

	1984	1983 (note 13)
Provenance des ressources financières		
Revenu net de l'exercice	1 359	101
Amortissement des immeubles d'habitation	1 368	919
Perte sur disposition d'actif (note 10)	4 355	—
Coût additionnel afférent au recyclage d'un ensemble immobilier déboursé au cours des exercices antérieurs	—	2 750
Fonds générés par les opérations	7 082	3 770
Nouveaux emprunts	481 852	764 004
Encaissements sur prêts et avances	6 665	9 896
Dispositions d'actifs	161	—
Diminution des intérêts courus sur prêts et avances	1 853	3 557
Augmentation des sommes dues au fonds d'assurance des sinistres	662	895
Augmentation (diminution) des créditeurs	13 727	(20 795)
Diminution (augmentation) de l'encaisse	5 008	(3 162)
	517 010	**758 165**
Utilisation des ressources financières		
Nouveaux investissements		
Prêts et avances	8 453	2 664
Immeubles d'habitation	88 637	86 691
Remboursements d'emprunts	407 677	681 740
Virement au Fonds consolidé du revenu du gouvernement du Québec	5 882	2 682
Diminution des intérêts courus sur emprunts	1 848	4 327
Augmentation (diminution) des créances	4 513	(19 939)
	517 010	**758 165**

Société d'habitation du Québec

Fonds d'assurance des sinistres de l'exercice terminé le 31 décembre 1984
(en milliers de dollars)

	1984	1983
Bilan au 31 décembre		
Actif		
Encaisse	3	—
Créances		
Société d'habitation du Québec	4 164	3 502
Organismes participants	—	103
	4 167	**3 605**
Passif		
Réclamations en voie de règlement	1 208	331
Primes perçues d'avance	2	—
Solde du fonds	2 957	3 274
	4 167	**3 605**
Évolution du fonds au cours de l'exercice terminé le 31 décembre		
Revenus		
Primes	681	628
Intérêts	442	324
	1 123	952
Réclamations	1 440	376
Excédent des réclamations sur les revenus de l'exercice	317	(576)
Solde du fonds au début	3 274	2 698
Solde du fonds à la fin	**2 957**	**3 274**

Société d'habitation du Québec

Notes complémentaires 31 décembre 1984
(en milliers de dollars)

1. Constitution et objet

La Société d'habitation du Québec, corporation constituée par loi spéciale, a pour objet de favoriser la rénovation du territoire des municipalités du Québec, de faciliter l'accession des citoyens du Québec à la propriété immobilière et de mettre à leur disposition des logements à loyer modique.

De plus, la Société administre un fonds d'assurance depuis 1979 pour couvrir les pertes lors de sinistres à ses immeubles d'habitation et à ceux des offices municipaux d'habitation. Les pertes individuelles excédant 500 milliers de dollars ne sont pas couvertes par ce fonds d'assurance et sont partageables en parts égales entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec conformément aux accords directeurs intervenus entre ces organismes.

2. Conventions comptables

Les états financiers de la Société ont été préparés par la direction selon les principes comptables généralement reconnus. Les modalités d'application de certaines conventions comptables sont exposées ci-dessous:

a) Immeubles d'habitation

i. Les immeubles d'habitation de la Société sont inscrits au coût.

Dans le cas des propriétés acquises par défaut de paiement, leur coût est comptabilisé au montant du solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date de dation en paiement et les déboursés effectués lors de la prise de possession.

Pour les projets de construction d'immeubles d'habitation de la Société, des intérêts ainsi que des frais d'administration sont ajoutés aux autres coûts encourus jusqu'à la date du début de l'exploitation.

ii L'amortissement des immeubles d'habitation est inscrit selon les modalités de remboursement du principal des emprunts contractés à l'égard de ces immeubles, généralement sur une période de 35 à 50 ans. Cette charge annuelle comprend l'amortissement du coût des terrains, des bâtisses et des équipements. Aucun amortissement n'est pris relativement aux immeubles d'habitation tant que les emprunts afférents n'ont pas été mis sous remboursement.

b) Prêts à l'habitation

Aucune provision pour non-remboursement n'est inscrite relativement aux intérêts sur les prêts à l'habitation dont les remboursements sont en arrérages puisque ces intérêts sont comptabilisés au coût des propriétés, s'il y a acquisition par défaut de paiement.

c) Financement des programmes

Les participations du gouvernement du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au financement des programmes sont inscrites aux livres en autant que les coûts afférents à ces programmes y sont aussi comptabilisés. La participation du gouvernement du Québec représente sa participation brute au coût des programmes de la Société, moins la partie recouvrable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement en vertu d'ententes.

d) Recouvrement — service de la dette imputé au programme d'habitation à loyer modique

Le service de la dette que la Société doit assumer en vertu des emprunts contractés pour le financement de ses immeubles d'habitation dont la gérance est confiée à des mandataires, est généralement récupéré à même les subventions versées à ces mandataires, en l'occurrence les offices municipaux d'habitation du Québec, les municipalités nordiques et la Société de gestion immobilière SHQ.

e) Coût des programmes

Programme d'habitation à loyer modique

Le coût du programme d'habitation à loyer modique est établi à partir des budgets produits par les organismes concernés et approuvés par la Société ou, le cas échéant, à partir des budgets préparés et approuvés par la Société.

Ce coût comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des états financiers vérifiés de ces organismes.

Programme de supplément au loyer

Lorsque le programme de supplément au loyer s'adresse à des organismes, le coût de ce programme est comptabilisé à partir des demandes de subvention produites par les organismes concernés et approuvées par la Société. Ce coût comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des rapports financiers requis.

Par ailleurs, lorsque les bénéfices de ce programme sont octroyés à des individus, la Société les enregistre conformément à la convention comptable applicable aux « autres programmes ».

Corvée-Habitation

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 1984, la quote-part de la Société au coût de ce programme correspond à 60 % des subventions octroyées par le Fonds de relance de la construction domiciliaire créé en vertu de la Loi visant à promouvoir la construction domiciliaire.

Autres programmes

Le coût de chacun de ces programmes est enregistré aux livres en autant que les demandes de subventions aient été approuvées par la Société ou son mandataire, le cas échéant, et que les paiements qui en découlent viennent à échéance avant la fin de l'exercice financier concerné.

f) Frais d'administration

Les sommes requises pour les frais d'administration sont prises à même les deniers accordés annuellement à cette fin par le Parlement; en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, la Société canadienne d'hypothèques et de logement contribue en partie à ces frais. Les acquisitions de matériel et d'équipement sont imputées aux dépenses conformément aux conventions comptables du Gouvernement.

Le coût des avantages sociaux accordés aux employés de la Société et celui des services de soutien tels que le service téléphonique, l'allocation d'espaces, les services d'informatique, etc. défrayés à même les crédits de différents ministères ne sont pas rapportés à l'état des résultats.

3. Prêts et avances

	1984	1983
Prêts hypothécaires — 6⅞ % à 15⅛ % remboursables par mensualités ou annuités	543 083	546 627
Prêts sans garantie hypothécaire — 6⅞ % à 14,58 % remboursables par mensualités	14 523	10 431
Obligations — 6⅞ % à 9⅝ % remboursables par annuités	18 503	16 997
Avances	9 859	10 125
Intérêts courus	9 867	11 720
	595 835	**595 900**

4. Immeubles d'habitation

	1984			1983
	Coût	Amortissement accumulé	Coût amorti	Coût amorti
Immeubles d'habitation parachevés	816 264	2 250	814 014	733 930
Immeubles d'habitation en construction	65 344	—	65 344	61 779
Propriétés acquises	49 714	1 818	47 896	48 792
	931 322	**4 068**	**927 254**	**844 501**

5. Emprunts

	1984	1983
Gouvernement du Québec		
Obligations — 6⅞ % à 15,98 % remboursables par versements annuels et semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	128 339	134 652
Avances	5 200	6 530
Intérêts courus	7 239	9 915
	140 778	**151 097**
Société canadienne d'hypothèques et de logement		
Obligations — 6⅞ % à 11 % remboursables par versements annuels et semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	882 024	883 008
Emprunts hypothécaires — 3½ % à 7⅞ % remboursables par versements mensuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans	2 074	2 181
Avances	—	26
Intérêts courus	50 274	50 330
	934 372	**935 545**
Autres		
Obligations — 12⅛ % à 16¼ % remboursables de 1985 à 1991 et assurées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement	319 211	319 716
Emprunts à terme — 13,833 % à 14,58 % remboursables généralement par versements annuels échéant en 1989 et 1992	8 992	—
Financement temporaire:		
Garanti par le gouvernement du Québec	105 799	55 921
Autre	24 569	—
Intérêts courus	19 725	18 840
	478 296	**394 477**
	1 553 446	**1 481 119**

Le montant des versements en capital à effectuer au cours des cinq prochains exercices sur les obligations, les emprunts hypothécaires et les emprunts à terme se détaille comme suit:

1985	7 030
1986	7 324
1987	7 552
1988	8 009
1989	8 127

6. Créditeurs

	1984	1983
Corvée-Habitation	20 314	—
Entrepreneurs et fournisseurs	15 456	9 498
Gouvernement du Québec	5 381	13 686
Bénéficiaires de subventions et divers	4 436	8 568
Retenues de garantie sur contrats de construction	3 123	3 231
	48 710	**34 983**

7. Virement au fonds consolidé du revenu du gouvernement du Québec

La Société a approuvé, par voie de résolution, la remise de revenus de 5 882 milliers de dollars au gouvernement du Québec. Ces revenus sont constitués principalement des contributions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au financement du programme d'habitation à loyer modique et du programme de supplément au loyer.

8. Coût et financement des programmes administrés par la Société

Programmes	1984 Coûts	1984 Financement Gouvernement du Québec	1984 Financement S.C.H.L. *	1983 Coûts	1983 Financement Gouvernement du Québec	1983 Financement S.C.H.L. *
Habitation à loyer modique						
Immeubles des offices municipaux d'habitation	41 584	17 633	23 951	42 738	20 298	22 440
Immeubles d'habitation de la Société gérés par ses mandataires	105 792	36 599	69 193	103 236	40 209	63 027
	147 376	**54 232**	**93 144**	**145 974**	**60 507**	**85 467**
Aide aux personnes						
Supplément au loyer	5 642	4 112	1 530	6 530	3 967	2 563
Corvée-Habitation	20 314	20 314	—	—	—	—
Aide à l'accession à la propriété résidentielle	33 290	33 290	—	26 997	26 997	—
Allocation — logement en faveur des personnes âgées	6 843	6 843	—	7 418	7 418	—
Loi sur l'habitation familiale	1 506	1 506	—	1 923	1 923	—
Relogement temporaire des victimes de la mousse d'urée formaldéhyde	12	12	—	115	115	—
	67 607	**66 077**	**1 530**	**42 983**	**40 420**	**2 563**
Aide aux organismes communautaires et à la restauration						
Aide aux coopératives d'habitation locative	10 572	10 572	—	8 040	8 040	—
Rénovation de territoires des municipalités	226	102	124	9 758	9 339	419
Encouragement québécois à la restauration résidentielle	14 480	14 480	—	—	—	—
Restauration des édifices résidentiels	141	141	—	3 186	3 186	—
Aide à la restauration résidentielle	13 916	13 916	—	3 393	3 393	—
Acquisition et aménagement des terrains Angus	300	300	—	500	500	—
	39 635	**39 511**	**124**	**24 877**	**24 458**	**419**
Coût des programmes	254 618	159 820	94 798	213 834	125 385	88 449
Frais d'administration (note 9)	19 012	18 851	161	13 841	16 099	(2 258)
		178 671	**94 959**		**141 484**	**86 191**
Coût total des programmes	**273 630**	**273 630**		**227 675**	**227 675**	

*** Société canadienne d'hypothèques et de logement.**

9. Frais d'administration

	1984	1983
Traitements et autres rémunérations	14 887	12 591
Services de transport et de communication	1 303	884
Services professionnels, administratifs et autres	2 739	1 695
Entretien et réparations	69	34
Loyers	126	167
Fournitures et approvisionnements	835	490
Matériel et équipement	226	172
Subventions diverses	147	306
Autres dépenses	15	27
	20 347	**16 366**
Moins: Frais imputés au coût de construction des immeubles d'habitation	1 212	2 296
Frais d'administration imputés à la Société de gestion immobilière SHQ	123	229
	19 012	**13 841**

10. Pertes sur dispositions d'actifs

Perte sur disposition de la Maison du Bon Pasteur	4 355 *
Régularisations de créances	548
	4 903

11. Société de gestion immobilière SHQ

La Société d'habitation du Québec a confié à la Société de gestion immobilière SHQ le mandat d'administrer certains de ses immeubles. Le budget d'exploitation net alloué à ce mandataire pour le présent exercice financier se chiffre à 2,5 millions de dollars. Le financement est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour un montant de 1,8 million et par le gouvernement du Québec pour un montant de 0,7 million. Ces données financières sont incluses à l'état des résultats de la Société d'habitation du Québec.

12. Engagements

Construction

Les engagements de la Société envers les entrepreneurs pour les travaux à effectuer sur des projets en cours s'élevaient à 54 millions de dollars au 31 décembre 1984 (1983: 29,3 millions).

Subventions à verser

Les engagements de la Société dans le cadre du programme de subventions « Aide à la restauration résidentielle » se présentent comme suit pour les cinq prochains exercices:

Exercice	Engagements
1985	16 656
1986	10 678
1987	10 678
1988	10 498
1989	7 756

— Les engagements de la Société en vertu de la Loi sur l'habitation familiale s'élevaient à 8 millions de dollars au 31 décembre 1984 (1983: 10,2 millions).

— Les engagements de la Société dans le cadre du programme d'encouragement québécois à la restauration résidentielle s'élevaient à 19 millions de dollars au 31 décembre 1984.

13. Chiffres comparatifs

Certains chiffres comparatifs de 1983 ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée en 1984.

* En raison des coûts élevés de recyclage à des fins d'habitation de l'immeuble connu sous le nom de « Maison du Bon Pasteur », des contraintes budgétaires de la Société et aussi de façon à diminuer le nombre d'intervenants dans le dossier, la Société fut autorisée à céder à la ville de Montréal cet immeuble pour une valeur nominale de 1,00 $, entraînant ainsi une perte de 4 355 milliers de dollars, et à utiliser ses excédents de revenus pour acquitter les emprunts contractés à l'égard de cet immeuble.